



P U T U S A N
Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Redep yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HERMIATI, bertempat tinggal di Jalan Gurimbang, Rt 008 Kelurahan Gurimbang, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD IQBAL, S.H., M.H.** dan **LUKMAN NOL HAKIM, S.H.**, kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum, yang tergabung di kantor Hukum "MUHAMMAD IQBAL dan Rekan", beralamat di Jalan Pembangunan 1 Kelurahan Sei Bedungan, Kec. Tanjung Redeb, Kabupaten Berau (Kantor Finance Syariah) /email lukman_muslim86@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep dan diberi nomor register W18.U5/130HK/02.1/VIII/2024 tanggal 24 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

I a w a n :

1. **Ir. SUTIRTO BACHRUN**, bertempat tinggal di Taman Alfa Indah Blok B 12 No. 15 Rt 011/007 Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ISMAIL SIMBONG PATADUNGAN, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat di Jalan Jati 3, Blok O, No. 111, RT. 27, Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Loa Jalan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur /email Simbongismail@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep dan diberi nomor register W18.U5/146HK/02.1/IX/2024 tanggal 4 September 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Halaman 1 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN

BERAU, berkedudukan di Jalan Dr. Murjani I Kelurahan Gayam, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, sebagai Turut Tergugat I;

3. KEPALA KEJAKSAAAN NEGERI BERAU

, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 05 Rt. 17 Kelurahan Gunung Panjang Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, yang diwakili oleh **YOVANDI YAZID, S.H., M.H.**, selaku Kepala Kejaksaan Negeri Berau;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **HERU SURYADMIKO R, S.H.**, dan kawan-kawan, Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Jalan P. Diponegoro No. 05 Rt. 17 Kelurahan Gunung Panjang Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau, Kalimantan Timur /email dinarauliakn@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKK-77/O.4.14/Gp.2/08/2024 tanggal 29 Agustus 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep dan diberi nomor register W18.U5/144HK/02.1/IX/2024 tanggal 3 September 2024, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep pada tanggal 21 Agustus 2024 dengan Nomor Register 34/Pdt.G /2024/PN Tnr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2009, PENGUGAT telah membeli Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun (TERGUGAT). Dengan batas-batas: Berupa patok ulin

Halaman 2 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi pasal 22 ayat 1 huruf (c) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 (Untuk selanjutnya akan disebut sebagai Obyek Sengketa) dari TERGUGAT dengan harga sebesar Rp. 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) dan dibayar dengan cara menyicil dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada pertengahan bulan Juni 2009;
 - b. Pembayaran Kedua sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 13 Juli 2009. (P-1);
 - c. Pembayaran Ketiga sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 18 Agustus 2009. (P-2);
 - d. Pembayaran Keempat sekaligus Pelunasan Sebesar Rp. 294.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 19 Juli 2014. (P-3);
2. Bahwa setelah harga Obyek Sengketa dibayarkan, PENGGUGAT telah menguasai Obyek Sengketa semenjak dibeli sampai dengan saat ini, dan TERGUGAT juga berjanji akan membantu segala urusan yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat atas Obyek Sengketa tersebut, termasuk pengurusan balik nama sertifikat;
 3. Bahwa PENGGUGAT telah meminta kepada TERGUGAT untuk membantu melakukan proses balik nama sertifikat Obyek Sengketa, akan tetapi TERGUGAT tidak mau membantu dan selalu menghindari Penggugat dengan berbagai macam alasan;
 4. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dengan TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tidak pernah menunjukkan iktikad baiknya dengan selalu menghindar sampai PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tanjung Redeb untuk mendapatkan keadilan;
 5. Bahwa pada tahun 2018, ketika Penggugat ingin melakukan proses balik nama sendiri di TURUT TERGUGAT I. TURUT TERGUGAT I tidak memberikan izin dengan alasan Obyek Sengketa tersebut sedang dalam permasalahan Pidana, yang notabene PENGGUGAT tidak tahu sama sekali;

Halaman 3 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada awal tahun 2024 (yang Penggugat lupa tanggal dan bulannya), PENGGUGAT mendapatkan kabar bahwa TURUT TERGUGAT II ingin melakukan penyitaan dan pelelangan berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN. Smr atas nama Ir. Sutirto Bachrun (TERGUGAT) karena Obyek Sengketa tersebut dijadikan oleh TURUT TERGUGAT II dalam perkara tersebut sebagai Barang Bukti milik TERGUGAT yang dirampas negara dan diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara. Pada faktanya Obyek sengketa tersebut telah berpindah kepemilikan pada tahun 2009 dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
7. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang melakukan tindak pidana membuat PENGGUGAT merasa dirugikan karena harus menanggung kesalahan TERGUGAT dan membuat PENGGUGAT tidak bisa melakukan pengurusan balik nama dan terancam akan kehilangan hak miliknya;
8. Bahwa PENGGUGAT membeli tanah dari pemilik yang sah dan disertai dengan bukti pembelian yang sah dan tidak memiliki masalah atau keberatan dalam hal penguasaan PENGGUGAT dari pihak manapun termasuk TERGUGAT, maka sudah patut dan layak PENGGUGAT dinyatakan pembeli yang beriktikad baik karena dalam proses jual beli tersebut PENGGUGAT telah memeriksa surat-surat dan mengetahui tanah yang ditawarkan memang milik TERGUGAT dan berhak untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang tidak mau membantu mengurus proses balik nama Obyek Sengketa milik PENGGUGAT termasuk sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 1238 KUH Perdata;
10. Bahwa Perbuatan TERGUGAT yang telah ingkar janji (Wanprestasi) membuat PENGGUGAT terhambat melakukan pengurusan balik nama sertifikat pada TURUT TERGUGAT I sebagai badan/lembaga yang memiliki tugas dan kewenangan untuk menjalankan urusan dibidang pertanahan;
11. Bahwa untuk menghindari adanya kesulitan dalam proses balik nama sertifikat menjadi atas nama pemegang hak sebenarnya yakni PENGGUGAT terhadap Obyek Sengketa. Maka dengan ini dimohonkan

Halaman 4 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara mutatis-mutandis dalam Gugatan *a quo* baik pada bagian Posita maupun pada bagian Petitum Gugatan PENGUGAT, kiranya Pengadilan Negeri Tanjung Redeb Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat menentukan dengan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada PENGUGAT untuk dapat melaksanakan suatu Tindakan hukum yang sah didepan/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama menjadi atas nama Pemegang Hak yakni PENGUGAT (Hermiati);

12. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT II yang melakukan penyitaan terhadap obyek Sengketa membuat PENGUGAT tidak bisa melakukan proses balik nama pada TURUT TERGUGAT I.;
13. Bahwa Gugatan ini terjadi karena perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan proses balik nama atas Obyek Sengketa tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada TERGUGAT;
14. Bahwa Gugatan ini dilandasi dengan hukum yang jelas dan bukti-bukti yang kuat, untuk itu beralasan secara hukum Gugatan ini untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb Cq. Majelis Hakim untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun (Tergugat). Dengan batas-batas: Berupa patok ulin memenuhi pasal 22 ayat 1 huruf (c) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yaitu kuitansi pembayaran dengan total sebesar Rp. 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Juta) dengan rincian:

Halaman 5 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada pertengahan bulan Juni 2009;
 - b. Pembayaran Kedua sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 13 Juli 2009;
 - c. Pembayaran Ketiga sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 18 Agustus 2009;
 - d. Pembayaran Keempat sekaligus Pelunasan Sebesar Rp. 294.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah) yang dibayar pada tanggal 19 Juli 2014;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang SAH atas Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun (Tergugat). Dengan batas-batas: Berupa patok ulin memenuhi pasal 22 ayat 1 huruf (c) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997;
 5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi oleh hukum;
 6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
 7. Memberikan hak kuasa kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan sesuatu Tindakan hukum yang sah di depan/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam Upaya proses peralihan/balik nama atas Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun (Tergugat). Dengan batas-batas: Berupa patok ulin memenuhi pasal 22 ayat 1 huruf (c) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menjadi atas nama Penggugat;
 8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;
 9. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDAIR

Halaman 6 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*EX Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pada tanggal 4 September 2024, Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat II hadir menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir ataupun menyuruh Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Agustus 2024, 5 September 2024, dan 12 September 2024, telah dipanggil secara sah sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RUDY HAPOSAN ADIPUTRA, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Redep, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

I. Penggugat Tidak Memiliki Hak Gugat (Legal Standing) :

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak gugat (*Legal Standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat atas objek sengketa dalam perkara ini, yang berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464, atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di

Halaman 7 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau) jalan Raden Ayoeb, Km. 5, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur;

2. Bahwa oleh karena Penggugat bukan sebagai Pemesan/Pembeli, karena sesuai data yang ada pada Tergugat selaku penjual objek sengketa, Penggugat tidak tercatat dan terdaftar sebagai Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, berupa *tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464, atas nama Ir. Sutirto Bachrun*, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau) jalan Raden Ayoeb, Km. 5, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur;
3. Bahwa sesuai Surat Pemesanan/Pembelian No. A.24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 04 Juni 2009, yang ada pada Tergugat, yang tercatat sebagai Pemesan/pembelian atas objek sengketa, berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah *Hendra Mustafa*;
4. Bahwa yang membayar harga atas objek sengketa, yang berupa *tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, seharga Rp 420.000.000,- Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah* sebagian dibayar oleh Penggugat dan sebagiannya dibayar oleh Jamila, sesuai kwitansi :
 - Kwitansi Don Paiment (DP) sebagai uang tanda jadi sebesar RP 10.000.000,- atas nama Hermiati;
 - Kwitansi pembayaran Tahap I, Tanggal 11 Juni 2009, sebesar Rp 32.000.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah), atas nama Jamilah;
 - Kwitansi pembayaran Tahap II, Tanggal 13 Juli 2009 sebesar Rp 42.000.000,- Empat Puluh Dua Juta Rupiah), atas nama Jamilah;
 - Kwitansi pembayaran Tahap III, Tanggal 18 Agustus 2009, sebesar Rp 42.000.000,- Empat Puluh Dua Juta Rupiah) atas nama Jamilah;

Halaman 8 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi Pembayaran tahap IV pelunasan sebesar Rp 294.000.000 (dua Ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2014, atas nama Hermiati;

Total harga Rp 420.000.000 (empat ratus dua puluh juta rupiah);

5. Bahwa sesuai ketentuan penjualan Ruko Sanggam Plaza Lima, telah diatur syarat-syarat dan ketentuan Pemesanan/Pembelian Ruko Sanggam Plaza Lima, dan salah satunya syarat ada pada butir 12, pada Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa, telah diatur, bahwa apabila Pemesan/Pembeli ingin mengganti nama Pembeli, maka pembeli wajib memberitahukan kepada Tergugat dan ataupun kepada marketing Tergugat, tentang adanya penggantian nama pembeli;
6. Bahwa sejak dari awal sampai pada saat sekarang ini, Hendra Mustafa, selaku Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat maupun kepada marketing Tergugat, selaku penjual Ruko Sanggam Plaza Lima, tentang adanya penggantian nama Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, yang berupa *tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi*, sesuai Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa, *Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau);*
7. Bahwa Tergugat maupun Marketing Tergugat, hingga sekarang ini tidak tahu menahu, mengenai hubungan hukum antara Penggugat (Hermiati) dengan Hendra Mustafa, serta Penggugat dengan Jamilah, dan Penggugat (Hermiati) tidak pernah tercatat dan terdaftar sebagai Pemesan/Pembeli, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak gugat (*Legal Standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat terhadap objek sengketa *berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun;*

Halaman 9 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa perlu untuk diketahui bahwa objek sengketa dalam perkara ini (berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun) pernah digugat dalam perkara harta bersama dan Waris di Pengadilan Agama Tanjung Redeb, dengan register Nomor 519/Pdt.G/2019/PA. TR. dan sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/PTA.Smd. tanggal 20 Nopepember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara waris, antara Yolinda Nawamatara Binti Johan Nawamatara (istri pertama dari almarhum H. Samir) dan HJ. Lilis Suriyani binti H. Samir dan Vivie Candrawati binti H. Samir (anak kandung H. Samir dari istri pertama) dkk. sebagai Penggugat, berlawanan dengan Hj. Hermiati binti H. Saing (istri kedua dari H. Samir) sebagai Tergugat;
9. Bahwa salah satu yang menjadi objek sengeketa dalam perkara waris tersebut, adalah mengenai tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau), karena Yolinda Nawamatara dan Hj. Lilis Suriyani dan Vivie Candrawati dkk. sebagai Penggugat, mengira dan menganggap tanah beserta bangunan ruko tersebut di atas sebagai harta bersama yang diperoleh almarhum H. Samir dengan HJ Hermiati semasa pernikahannya;
10. Bahwa dalam perkara waris tersebut Hj. Hermiati selaku Tergugat, dalam jawabannya dengan tegas telah membantah dan tidak mengakui objek sengketa, yang berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24,

Halaman 10 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah bukan sebagai milik Hj. Hermiati dan objek sengketa bukan harta bersama antara Hj. Hermiati selaku istri kedua dengan almarhum H Samir serta dengan Yolinda Nawamatara selaku istri pertama;

11. Bahwa, sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor : 519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopepember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021, dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamatara dkk. sebagai Penggugat dan Hj. Hermiati sebagai Tergugat, tidak menunjukkan dan tidak mengajukan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir Sutirto Bachrun, sebagai bukti dipersidangan Pengadilan Agama Tanjung Redeb;
12. Bahwa dalam perkara harta bersama dan waris, sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopepember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara waris, tersebut, HJ Hermiati selaku Tergugat, telah mengajukan Jamilah sebagai saksi dalam perkara waris tersebut dan saksi Jamilah dipersidangan telah memberikan keterangan dibawa sumpa bahwa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah bukan milik Hj. Hermiati, melainkan, bahwa tanah dan bangunan ruko tersebut adalah milik

Halaman 11 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jamilah dan Jamilah yang menyewakan dan mengambil uang sewa Ruko tersebut (pada waktu itu ruko objek sengketa disewakan kepada pihak lain:

13. Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamata dkk. sebagai Penggugat dan HJ. Hermiati sebagai Tergugat tersebut, telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat Hermiati bukan Pemesan/Pembeli atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, melainkan bahwa Tanah beserta bangunan ruko tersebut adalah milik Jamilah oleh karena itu Hermati (Penggugat) tidak memiliki hak untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini;

14. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021, dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamata dkk. sebagai Penggugat, melawan HJ Hermiati sebagai Tergugat, tertulis nama HJ. Hemati Binti H. Saing, dan kemudian dalam perkara ini tertulis nama Penggugat Hermiati. Telah terdapat perbedaan penulisan nama tetapi antara HJ. Hermati Binti H. Saing dengan Hermiati adalah orang yang sama;

15. Bahwa adapun kronologis Perkara waris tersebut, dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, yaitu bahwa H. Samir sebelumnya sudah menikah dengan Yolinda Nawamata di Nusa Tenggara Timur (NTT) dari pernikahan Pertama H. Samir dengan Yolinda

Halaman 12 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nawamata (istri Pertama), telah dikaruniai 2 orang anak kandung. dan kemudian H. Samir berdagang dari Nusa Tenggara Timur (NTT) ke Berau, maka H. Samir ketemu dan berkenalan dengan Hermiati dan akhirnya H. Samir menikah lagi dengan Hermiati, (tidak dikaruniai anak) sementara H. Samir masih terikat perkawinan yang sah dengan Yolinda Nawamata (istri pertama);

16. Bahwa sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor : 519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara warismaka pernikahan H. Samir dengan Yolinda Nawamata (istri pertama) dan pernikahan H. Samir dengan Hermiati (istri kedua), dinyatakan sah dan diputuskan bahwa seluruh harta yang diperoleh H. Samir dengan HJ Hermiati (Istri kedua) dinyatakan sebagai harta bersama antara H. Samir dengan Yolinda Nawamata (istri pertama) dan HJ Hermiati (istri kedua) dan harta bersama tersebut dibagi 3 (tiga) yaitu 1/3 bagian untuk almarhum H. Samir dan 1/3 bagian untuk Yolinda Nawamata selaku istri pertama dan 1/3 bagian untuk Hermiati selaku istri kedua;

17. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat (Hermiati) bukan sebagai Pemesan/Pembeli atas objek sengketa yang berupa Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun., maka Penggugat (Hermiati) tidak mempunyai hak gugat (Legal Standing), untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara Nomor :34/Pdt.G/2024/PN. Tnr.;

18. Bahwa setelah harga atas objek sengketa, telah dibayar lunas oleh Jamilah, bersama Penggugat, maka Tergugat telah menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Susilowati, SH. M.Kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, atas Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan

Halaman 13 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yaitu Tergugat sebagai penjual dan Penggugat selaku pembeli;

19. Bahwa tetapi dari pihak Pemesan/Pembeli selalu menunda-nunda untuk menanda tangani akta jual beli atas tanah dan ruko objek sengketa dan pada akhirnya Susilowati, SH.M.kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, pindah ke Medan, konon katanya karena adanya pelanggaran kode etik Notaris, dan akhirnya Akta Jual Beli yang sudah ditanda tangani Tergugat dan belum ditanda tangani Hendra Mustafa selaku Pemesan/Pemebli atas tana dan ruko objek sengketa, tidak jadi diproses balik nama lebih lanjut dan akta jual beli tersebut salinannya belum bisa diserahkan kepada Tergugat karena Pemesan/Pembeli belum tanda tangan;
20. Bahwa ternyata Penggugat selau menunda-nunda untuk tandatangan akta jual beli di hadapan Susilowati, SH.M.Kn Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, dan menunda-nunda untuk proses balik nama atas Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, karena Penggugat berusaha untuk menyembunyikan objek sengketa agar tidak ketahuan oleh Yolinda Nawamata (istri pertama dari almarhum H. Samir dan Lilis Suryani selaku anak kandung H. Samir dari istri Pertama, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya almarhum H. Samir semasa pernikahannya;
21. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, telah diperoleh fakta hukum bahwa tertundanya Penandatanganan Akta Jual Beli dan tertundanya proses balik nama atas sertifikat objek sengketa, bukan karena kesalahan Tergugat selaku penjual, akan tetapi kesalahan Penggugat sendiri yang selau menunda-nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha untuk menyembunyikan objek sengketa, agar tidak ketahuan oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;

Halaman 14 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa oleh karena apabila Yolinda Nawamatara selaku istri pertama almarhum H. Samir dan Lilis Suriyani anak kandung almarhum H. Samir, maka objek sengketa yang berupa Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, dinyatakan sebagai Harta Bersama antara almarhum H. Samir dengan Yolinda Nawamatara selaku istri pertama dan Hermiati selaku istri kedua almarhum H. Samir dan objek sengketa dibagi 3 (tiga) yaitu 1/3 bagian untuk almarhum H. Samir dan 1/3 bagian untuk Yolinda Nawamatara selaku istri pertama dan 1/3 bagian untuk Hermiati selaku istri kedua, maka Penggugat (Hermiati) berusaha untuk menyembunyikannya, maka oleh karena itu gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan kelijke Verklaard);

II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel) ;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karena dalam gugatan Penggugat pada halaman 1 tertulis Perihal : Gugatan Pengesahan Jual Beli;

Bahwa Kemudian pada poin angka 9 posita gugatan disebutkan “bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membantu mengurus proses balik nama objek sengketa milik Penggugat termasuk sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dst..... :

Bahwa kemudian pada poin angka 10, posita gugatan disebutkan “bahwa Perbuatan Tergugat yang telah Ingkar Janji (Wanprestasi) dst..... :

2. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, apakah gugatan mengenai Pengesahan Jual Beli atau gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) oleh karena kedua istilah hukum tersebut mempunyai makna yang berbeda,;

3. Bahwa Pengesahan Jual Beli adalah mengesahkan Jual beli yang sudah pernah ada tetapi belum disahkan, sedangkan gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) adalah tidak ditepatinya suatu hal yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka tuntutan atas wanprestasi dapat mengenai tuntutan

Halaman 15 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenuhan suatu perjanjian yang belum dan atau tidak dipenuhi salah satu pihak dan atau tuntutan Pembatalan suatu perjanjian;

4. Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat telah mencampur adukan antara Pengesahan Jual beli dengan Perbuatan Wanprestasi, menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas objek tuntutananya, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijke Verklaard) ;

III. *Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)*

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) oleh karena Hendra Mustafa dan Jamilah dan atau ahli waris dari almarhuma Jamilah, tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak tariknya Hendra Mustafa dan Jamilah dan atau ahli waris dari almarhuma Jamilah sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi menjadi kabur dan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini Tergugat menyampaikan jawaban terhadap materi pokok perkara sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, sebagai suatu dalil gugatan yang tidak benar menurut hukum, terkecuali terhadap apa yang secara nyata diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, dianggap termuat dan terulang kembali secara keseluruhan dalam jawaban pokok perkara sekarang ini, sepanjang ada relepsinya;
3. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka "1 & 2" yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa Penggugat pada tahun 2009 telah membeli dan telah membayar lunas harga objek sengketa, berupa tanah beserta Bangunan ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter*

Halaman 16 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau)" sebagai suatu dalil gugatan yang tidak benar menurut hukum;

4. Bahwa sesuai Surat Pemesanan/Pembelian No. A.24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 04 Juni 2009, yang ada pada Tergugat, yang tercatat sebagai Pemesan/pembelian atas objek sengketa, berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah *Hendra Mustafa*;
5. Bahwa yang membayar harga objek sengketa, adalah Penggugat dan Jamilah dengan rincian sebagai berikut ::
 - Kwitansi Don Paiment (DP) sebagai uang tanda jadi tanggal 04 Juli 2009, sebesar RP 10.000.000,- adalah *Hermiati*;
 - Kwitansi pembayaran Tahap I, Tanggal 11 Juni 2009, sebesar Rp 32.000.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah), atas nama *Jamilah*;
 - Kwitansi pembayaran Tahap II, Tanggal 13 Juli 2009 sebesar Rp 42.000.000,- Empat Puluh Dua Juta Rupiah), atas nama *Jamilah*;
 - Kwitansi pembayaran Tahap III, Tanggal 18 Agustus 2009, sebesar Rp 42.000.000,- Empat Puluh Dua Juta Rupiah) atas nama *Jamilah*;
 - Kwitansi Pembayaran tahap IV pelunasan Rp 294.000.000 (dua Ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2014, atas nama *Hermiati*;Total harga Rp 420.000.000 (empat ratus dua puluh juta rupiah)
6. Bahwa sesuai ketentuan penjualan Ruko Sanggam Plaza Lima, telah diatur syarat-syarat dan ketentuan Pemesanan/Pembelian Ruko Sanggam Plaza Lima, dan salah satunya syarat ada pada butir 12, telah diatur, *bahwa apabila Pemesan/Pembeli ingin mengganti nama Pembeli, maka pembeli wajib memberitahukan kepada Tergugat dan ataupun kepada marketing Tergugat, tentang adanya penggantian nama pembeli*;
7. Bahwa sejak dari awal sampai pada saat sekarang ini, *Hendra Mustafa*, selaku Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat maupun kepada marketing Tergugat,

Halaman 17 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



- selaku penjual Ruko Sanggam Plaza Lima, tentang adanya penggantian nama Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, yang berupa *tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau);*
8. Bahwa Tergugat maupun Marketing Tergugat, hingga sekarang ini tidak tahu menahu, mengenai hubungan hukum antara Penggugat (Hermiati) dengan Hendra Mustafa, serta Penggugat dengan Jamilah, berkaitan dengan, objek sengketa berupa *tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun;*
9. Bahwa perlu untuk diketahui bahwa objek sengketa dalam perkara ini (*berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun*) pernah digugat dalam perkara harta bersama dan Waris di Pengadilan Agama Tanjung Redeb, dengan register Nomor 519/Pdt.G/2019/PA. TR. dan sesuai *Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah* jo *Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria*, jo *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara waris, antara Yolinda Nawamatara Binti Johan Nawamatara (istri pertama dari almarhum H. Samir) dan HJ. Lilis Suriyani binti H. Samir dan Vivie Candrawati binti H. Samir (anak kandung H. Samir dari istri pertama) dkk. Sebagai Penggugat, berlawanan dengan Hj. Hermiati binti H. Saing (istri kedua dari H. Samir) sebagai Tergugat;*
10. Bahwa salah satu yang menjadi objek sengketa dalam perkara waris tersebut, adalah mengenai tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter

Halaman 18 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau), karena Yolinda Nawamata dan Hj. Lilis Suriyani dan Vivie Candrawati dkk. Sebagai Penggugat, mengira dan menganggap tanah beserta bangunan ruko tersebut di atas sebagai harta bersama yang diperoleh almarhum H. Samir dengan HJ Hermiati semasa pernikahannya;

11. Bahwa dalam perkara waris tersebut Hj. Hermiati selaku Tergugat, dalam jawabannya dengan tegas telah membantah dan tidak mengakui objek sengketa, yang berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah bukan sebagai milik Hj. Hermiati dan objek sengketa bukan harta bersama antara Hj. Hermiati selaku istri kedua dengan almarhum H Samir serta dengan Yolinda Nawamata selaku istri pertama;
12. Bahwa. Sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 Kag/201 tanggal 14 September 2021, dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamata dkk. Sebagai Penggugat dan Hj. Hermiati sebagai Tergugat, tidak dapat menunjukan dan tidak dapat mengajukan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir Sutirto Bachrun, sebagai bukti dipersidangan Pengadilan Agama Tanjung Redeb;
13. Bahwa dalam perkara harta bersama dan waris, sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 Kag/201 tanggal 14 September 2021 dalam

Halaman 19 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



perkara waris, tersebut, HJ Hermiati selaku Tergugat, telah mengajukan Jamilah sebagai saksi dalam perkara waris tersebut dan saksi Jamilah dipersidangan telah memberikan keterangan dan telah menerangkan dibawa sumpa bahwa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, adalah bukan milik Hj. Hermiati, melainkan, bahwa tanah dan bangunan ruko tersebut adalah milik Jamilah dan Jamilah yang membayar harga pembelian ruko tersebut dan Jamilah yang menyewakan dan mengambil uang sewa Ruko tersebut (pada waktu itu ruko objek sengketa disewakan kepada pihak lain;

14. Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 Kag/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamata dkk. Sebagai Penggugat dan HJ. Hermiati sebagai Tergugat tersebut, telah diperoleh fakta hukum, bahwa Penggugat bukan Pemesan/Pembeli atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, melainkan bahwa Pemesan/Pembeli atas Tanah beserta bangunan ruko tersebut adalah Hendra Mustafa dan yang membayar harga pembelian ruko tersebut, adalah Penggugat dan Jamilah;

15. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 Kag/201 tanggal 14 September 2021, dalam perkara Waris antara Yolinda Nawamata dkk.

Halaman 20 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Penggugat, melawan Hj Hermiati sebagai Tergugat, tertulis nama HJ. Hemiati Binti H. Saing, dan kemudian dalam perkara ini tertulis nama Penggugat Hermiati. Telah terdapat perbedaan penulisan nama tetapi antara Hj. Hermiati Binti H. Saing dengan Hermiati adalah orang yang sama;

16. Bahwa adapun kronologis Perkara waris tersebut, dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, yaitu bahwa H. Samir sebelumnya sudah menikah dengan Yolinda Nawamata di Nusa Tenggara Timur (NTT) dari pernikahan Pertama H. Samir dengan Yolinda Nawamata (istri Pertama), telah dikaruniai 2 orang anak kandung. Dan kemudian H. Samir berdagang dari Nusa Tenggara Timur (NTT) ke Berau, maka H. Samir ketemu dan berkenalan dengan Hermiati dan akhirnya H. Samir menikah lagi dengan Hermiati, (tidak dikaruniai anak) sementara H. Samir masih terikat perkawinan yang sah dengan Yolinda Nawamata (istri pertama);
17. Bahwa sesuai sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor : 519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/ PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 Kag/201 tanggal 14 September 2021 dalam perkara warismaka pernikahan H. Samir dengan Yolinda Nawamata (istri pertama) dan pernikahan H. Samir dengan Hermiati (istri kedua), dinyatakan sah dan diputuskan bahwa seluruh harta yang diperoleh H. Samir dengan HJ Hermiati (Istri kedua) dinyatakan sebagai harta bersama antara H. Samir dengan Yolinda Nawamata (istri pertama) dan HJ Hermiati (istri kedua) dan harta bersama tersebut dibagi 3 (tiga) yaitu 1/3 bagian untuk almarhum H. Samir dan 1/3 bagian untuk Yolinda Nawamata selaku istri pertama dan 1/3 bagian untuk Hermiati selaku istri kedua;
18. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut diatas, telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat (Hermiati) bukan sebagai Pemesan/Pembeli atas objek sengketa berupa Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24,

Halaman 21 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya:

19. Bahwa setelah harga atas objek sengketa, telah dibayar lunas oleh Penggugat dan Jamilah, maka Tergugat, telah menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Susilowti, SH.M.Kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, atas Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yaitu Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;
20. Bahwa akan tetapi Penggugat selalu menunda-nunda untuk menanda tangani akta jual beli dan pada akhirnya Susilowati, SH.M.kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, pinda ke Medan, konon katanya karena adanya Pelanggaran kode etik Notaris, dan akhirnya Akta Jual Beli yang sudah ditanda tangani Tergugat yang belum ditanda tangani Hendra Mustaf/ Hermiati selaku Pemesan/Pemebli atas tana dan ruko objek sengketa, tidak jadi diproses balik nama lebih lanjut sampai sekarang;
21. Bahwa ternyata Penggugat selalu menunda-nunda untuk tandatangan akta jual beli di hadapan Susilowati, SH.M.Kn Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, dan akhirnya proses balik nama atas Tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, tidak terlaksana, karena Penggugat berkeinginan dan berusaha untuk menyembunyikan objek sengketa agar tidak ketahuan oleh Yolinda Nawamata (istri pertama dari almarhum H. Samir dan Lilis Suryani selaku anak kandung H. Samir dari istri Pertama bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya almarhum H. Samir;
22. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, telah diperoleh fakta hukum bahwa tertundanya Penandatanganan Akta Jual Beli dan tidak terlaksananya proses balik nama atas objek sengketa bukan karena kesalahan Tergugat, akan tetapi kesalahan Penggugat sendiri yang selalu

Halaman 22 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



menunda–nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat ingin dan berusaha untuk menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvan kelijke Verklaard*);

23. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, telah diperoleh fakta hukum yang sangat jelas dan tidak terbantahkan kebenarannya, bahwa Penggugat bukan sebagai Pemesan/Pembeli dan bukan sebagai pemilik atas objek sengketa, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikesampingkan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

24. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin angka “3 & 4”, bahwa Tergugat tidak dapat membantu Penggugat dalam melakukan proses balik nama atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, dengan tegas Tergugat tolak, oleh karena tertundanya Penandatanganan Akta Jual Beli atas objek sengketa bukan karena kesalahan Tergugat, akan tetapi kesalahan Penggugat sendiri yang selalu menunda–nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;

25. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point angka “5” posita, bahwa Turut Tergugat I tidak dapat melakukan proses balik nama atas sertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, untuk dibalik nama atas nama Penggugat, karena Akta Jual Beli yang diajukan Penggugat, adalah Akta Jual Beli yang ditandatangani di

Halaman 23 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hadapan Susilowati, SH. M.Kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, diduga palsu, yaitu :

- Bahwa pada tahun 2017, Susilowati, SH. M.Kn. Notaris PPAT di Tanjung Redeb, sudah tidak ada di Berau dan sudah pindah ke Medan dan belum ada Notaris Pengganti;
- Bahwa diduga tandatangan Tergugat dalam Akta Jual Beli (AJB) yang diajukan Penggugat, telah dipalsukan, oleh karena Tergugat merasa tidak pernah tandatangan akta jual beli dengan Penggugat (Hermiati);
- Bahwa diduga dalam akta jual beli yang diajukan Penggugat dalam permohonan balik nama tersebut, diduga ada tindak pidana Penggelapan pajak, oleh karena sejak tahun 2015 Penggugat telah ditetapkan sebagai Pengusaha kena pajak, maka dalam jual beli Objek sengketa Pembeli, dikenakan Pajak sebesar 10% dari harga pembelian (Total harga sebesar RP 420.000.000,00 (Empat Ratus Dua puluh Juta Rupiah), maka akan dikenakan pajak sekitar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah);

26. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada point angka "6" posita, yang menyatakan bahwa Objek sengketa sejak tahun 2009 telah beralih kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat, sebagai dalil gugatan yang tidak benar menurut hukum, oleh karena objek sengketa, berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau), belum beralih kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat, karena Penggugat belum tandatangan akta jual beli di hadapan Susilowati, SH,.M.Kn Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb dan belum diproses balik nama, karena kesalahan Penggugat sendiri yang selalu menunda-nunda penandatangan akta jual beli dan akhirnya proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa tidak terlaksana karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek

Halaman 24 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;

27. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada point angka "7" posita, oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan suatu perbuatan yang merugikan Penggugat, karena tertundanya proses balik nama atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau) bukan atas kesalahan Tergugat tetapi kesalah Penggugat sendiri, yang selalu menunda-nunda penandatanganan akta jual beli dan akhirnya proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa tidak terlaksana, karena Penggugat berusah ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak ketahuan oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;
28. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka "8", oleh karena Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai Pemesan/ Pembeli yang beritikad baik atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau), karena Penggugat tidak pernah tercatat sebagai Pemesan/Pembeli atas objek sengketa;
29. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka "9 &10", yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat, sebagai suatu dalil gugatan yang tidak berdasar menurut hukum, oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Ingkar Janji kepada Penggugat, oleh karena setelah harga ruko terbayar lunas, Tergugat telah menandatangani akta jual beli dihadapan Susilowati, SH, M.KN. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, akan tetapi Penggugat sendiri, yang selalu

Halaman 25 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunda–nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;

30. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka “11” yang menyatakan bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan hak ijin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau), tanpa kehadiran Tergugat, adalah sebagai dalil gugatan yang tidak benar, oleh karena Tergugat selaku penjual ada;

31. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka “13 & 14”, yang pada pokoknya menyatakan gugatan ini terjadi karena Tergugat tidak membantu melakukan proses balik nama atas objek sengketa, maka seluruh biaya dibebankan kepada Tergugat, sebagai suatu dalil gugatan yang tidak benar menurut hukum, oleh karena Tergugat sudah tandatangan akta jual beli dihadapan Susilowati, SH.M.Kn. Notaris PPAT di Tanjung Redeb, tetapi Penggugat sendiri, yang selalu menunda–nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya;

32. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi Tergugat dalam jawaban ini, adalah berarti dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 26 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa dari segala hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas, telah diperoleh fakta hukum, yang tidak terbantahkan kebenarannya bahwa tertundanya proses Balika nama atas sertifikat atas objek sengketa, bukan semata-mata atas kesalahan Tergugat, akan tetapi kesalahan Penggugat sendiri, yang menunda-nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses Balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan dari uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya memberikan putusan hukum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan mengabukan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvan kelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan suatu tata cara peradilan yang baik dan bijaksana (et aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban, sekalipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 27 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi *Error In Persona* Karena Orang Yang Ditarik Tidak Tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

1.1. Bahwa penetapan barang bukti berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur / Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun (*selanjutnya disebut Objek Perkara*) dinyatakan dirampas untuk Negara sebagai kompensasi uang pengganti dalam tindak pidana korupsi sebagaimana tertuang dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR tanggal 11 Juni 2019, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewisjde*). Adapun Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Turut Tergugat II yang melakukan penyitaan terhadap objek perkara sehingga Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat I sebagaimana dalam posita gugatan angka 12;

1.2. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalam eksepsi ini Turut Tergugat II menyatakan keberatan atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan/pertimbangan sebagai berikut:

1.3.1. Bahwa dalam perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR atas nama Ir. Bachrun Sutirto (Tergugat) yang melibatkan objek perkara sebagai barang bukti yang disita dan dirampas untuk Negara untuk diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara, dimana Turut Tergugat II menjalankan fungsi Penyidik dan Penuntut Umum dalam penanganan perkara dimaksud;

1.3.2. Bahwa kewenangan Turut Tergugat II sebagai Penyidik dalam tindak pidana khusus ini diatur oleh beberapa peraturan hukum di Indonesia, antara lain **Pasal 30 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia** sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang

Halaman 28 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



Kejaksaan Republik Indonesia yang menyebutkan Kejaksaan mempunyai tugas dan wewenang di bidang pidana salah satunya yaitu melakukan penyidikan terhadap tindak pidana tertentu berdasarkan undang-undang.

Dalam penjelasannya dinyatakan yang dimaksud dengan “*tindak pidana tertentu berdasarkan undang-undang*” adalah kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2000 tentang Pengadilan Hak Asasi Manusia dan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;

Lebih lanjut dalam **Peraturan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor PER-017/A/JA/07/2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Jaksa Agung Nomor PER- 039/A/JA/10/2010 tentang Tata Kelola Administrasi dan Teknis Penanganan Perkara Tindak Pidana Khusus** mengatur fungsi utama pelaksanaan tugas pokok dan fungsi di lingkungan Jaksa Agung Muda Bidang Tindak Pidana Khusus, Kejaksaan Tinggi, Kejaksaan Negeri, Cabang Kejaksaan Negeri, yang terdiri dari fungsi penyelidikan, fungsi penyidikan, fungsi pra penuntutan, fungsi penuntutan, fungsi upaya hukum dan eksekusi dalam perkara tindak pidana khusus;

1.3.3. Bahwa Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (*selanjutnya disebut KUHAP*), penyidikan adalah serangkaian tindakan Penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam KUHAP untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Penyidik mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (1) KUHAP, yaitu:

1. Menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;

Halaman 29 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



2. Melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
3. Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
4. **Melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan, dan penyitaan;**
5. Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
6. Mengambil sidik jari dan memotret seorang;
7. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
8. Mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
9. Mengadakan penghentian penyidikan;
10. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab;

Dalam ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa Penyidik berwenang untuk melakukan penyitaan;

1.3.4. Bahwa adapun terkait benda-benda apa saja yang dapat dikenakan penyitaan diatur dalam Pasal 39 KUHAP, yaitu:

- 1) Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
- 2) Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
- 3) Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
- 4) Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
- 5) Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Lebih lanjut ditentukan benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan tersebut di atas. Selain

Halaman 30 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



itu, Pasal 42 Ayat (1) KUHAP mengatur bahwa Penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita untuk menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan;

1.3.5. Bahwa dalam penanganan perkara tindak pidana korupsi, sebagaimana ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 (*selanjutnya disebut Undang-Undang Tipikor*), selain pidana tambahan sebagaimana dimaksud dalam KUHAP, dapat juga dilakukan perampasan barang bergerak yang berwujud atau yang tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana dimana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut;

1.3.6. Bahwa frasa "*dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut*" dalam ketentuan Pasal 18 Ayat (1) di atas adalah aset pengganti (*substitute property / asset*) sesuai dengan teori sita aset berbasis nilai (*value-based system*). Berdasarkan teori sistem sita aset berbasis nilai, aset yang dapat dirampas sebagai aset yang menggantikan adalah aset-aset yang berharga milik tersangka/terdakwa, tanpa memedulikan ada atau tidak ada hubungan dengan tindak pidana korupsinya (*untainted asset*). Dalam hal ini, tentu aset-aset yang diperoleh sebelum tindak pidana korupsi pun dapat dirampas;

1.3.7. Bahwa ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Tipikor tersebut merupakan ketentuan perampasan aset yang telah didahului dengan penyitaan oleh Penyidik dan juga perampasan harta benda yang tidak dapat dibuktikan oleh terdakwa bukan diperoleh dari tindak pidana korupsi. Dengan

Halaman 31 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



demikian, tindakan Turut Tergugat II selaku Penyidik yang melakukan penyitaan terhadap objek perkara memiliki dasar hukum yang sah dan dilakukan oleh aparat hukum yang berwenang dengan tujuan mencapai keadilan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga pengajuan Gugatan *a quo* yang ditujukan kepada Turut Tergugat II yang dalam hal ini bertindak sebagai Penyidik dalam perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR, maka hal tersebut dapat dinyatakan *Error in Persona* (salah pihak);

Dengan demikian, mengenai Penggugat telah keliru menarik pihak dalam perkara *a quo* menurut hemat kami sesuai dengan pertimbangan hukum di atas sehingga menyebabkan Gugatan *a quo* cacat formil. Oleh karena itu, Turut Tergugat II memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima Eksepsi ini dan menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. Eksepsi Mengenai *Persona Standi In Judicio* Karena Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Atau Wewenang Untuk Mengajukan Gugatan

2.1. Bahwa sebagai pihak penggugat haruslah pihak yang benar-benar memiliki kedudukan, wewenang, hak, dan kapasitas yang tepat menurut hukum karena adanya kepentingan langsung/melekat. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

2.2. Bahwa merujuk pada doktrin hukum oleh Darwan Prinst S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*" menyebutkan bahwa syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan langsung/melekat dari si penggugat, artinya tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu langsung dan melekat dirinya;

2.3. Bahwa setelah mencermati keseluruhan uraian Gugatan *a quo*, dalam posita angka 1 Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas 90 m² (sembilan puluh

Halaman 32 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb atas nama Sutirto Bachrun dengan harga Rp 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) yang dibayar secara menyicil dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada pertengahan bulan Juni 2009;
- b. Pembayaran kedua sebesar Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 13 Juli 2009;
- c. Pembayaran ketiga sebesar Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 18 Agustus 2009;
- d. Pembayaran keempat sekaligus pelunasan sebesar Rp 294.000.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 19 Juli 2014;

2.4. Bahwa dikaitkan dengan bukti permulaan yang telah diajukan oleh Penggugat, yaitu kuitansi tanggal 13 Juli 2009, kuitansi tanggal 18 Agustus 2009, dan kuitansi tanggal 19 Juli 2014 tidak menunjukkan adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena nama penerima dan pembayar yang tercantum di dalam kuitansi tersebut tidak sesuai dengan nama Penggugat maupun Tergugat dimana penerima adalah Leny Marlina dan pembayar adalah Jamilah. Selain itu, keterangan transaksi terkait objek jual beli yang tercantum di dalam ketiga kuitansi tersebut pun tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dimana dalam kuitansi tertulis untuk pembayaran ruko no. A24. Dengan demikian, Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak dapat menunjukkan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung dan mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

Dengan demikian, mengenai Penggugat bukanlah sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung dan mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan *a quo* menurut hemat kami sesuai dengan pertimbangan hukum di atas sehingga menyebabkan Gugatan *a quo* cacat formil. Oleh karena itu, Turut Tergugat II memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk

Halaman 33 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Eksepsi ini dan menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua hal yang tertuang dalam Eksepsi, secara mutatis-mutandis mohon dapat tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara ini dan Jawaban Turut Tergugat II tidak dilakukan satu per satu, melainkan dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis atau hukumnya yaitu sebagai berikut:

1. Turut Tergugat II Dalam Penanganan Perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR Sudah Sesuai Dengan Prinsip *Due Process of Law*

- 1.1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
- 1.2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Turut Tergugat II;
- 1.3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam Eksepsi di atas juga termasuk bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara;
- 1.4. Bahwa dalam posita Gugatan *a quo* angka 12 yang pada pokoknya menyebutkan:

"Bahwa perbuatan Turut Tergugat II yang melakukan penyitaan terhadap objek sengketa membuat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat I."

Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena Turut Tergugat II menjalankan fungsi Penyidik dan Penuntut Umum dalam penanganan perkara dimaksud dan tindakan penyitaan terhadap objek perkara telah memiliki dasar hukum yang sah dan dilakukan oleh aparat hukum yang berwenang dengan tujuan mencapai keadilan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

- 1.5. Bahwa apabila dicermati secara mendalam maka sesungguhnya objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah melalui proses tahapan *"integrated criminal justice system"* (sistem peradilan pidana terpadu) melalui komponen Penyidik dan Penuntut Umum

Halaman 34 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)



pada institusi Kejaksaan serta Majelis Hakim pada institusi Pengadilan (Mahkamah Agung);

- 1.6. Bahwa di dalam “*integrated criminal justice system*” (sistem peradilan pidana terpadu) ada keterkaitan satu sama lain antar komponen tersebut, hal ini tentunya juga berlaku terhadap objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu keterkaitan antar komponen pelaksana “*integrated criminal justice system*” (sistem peradilan pidana terpadu) dalam perkara objek perkara yang terdiri atas: Penyidik dan Penuntut Umum pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus dan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Redeb;
- 1.7. Bahwa pada tahap Penyidikan, Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka oleh Penyidik pada Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus berdasarkan bukti permulaan yang cukup dengan sangkaan Pasal 2 Ayat (1) jo. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHPidana, Subsidiar: Pasal 3 jo. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHPidana;
- 1.8. Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 26 Oktober 2017, Surat Ukur Nomor 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb atas nama Ir. Sutirto Bachrun, telah dilakukan penyitaan oleh Penyidik secara sah dan patut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 KUHP dan Pasal 18 Ayat Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

Halaman 35 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999
tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;

- 1.9. Bahwa kewenangan Turut Tergugat II sebagai Penyidik dalam tindak pidana khusus ini diatur oleh beberapa peraturan hukum di Indonesia, antara lain **Pasal 30 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia** sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia yang menyebutkan Kejaksaan mempunyai tugas dan wewenang di bidang pidana salah satunya yaitu melakukan penyidikan terhadap tindak pidana tertentu berdasarkan undang-undang.

Dalam penjelasannya dinyatakan yang dimaksud dengan "*tindak pidana tertentu berdasarkan undang-undang*" adalah kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2000 tentang Pengadilan Hak Asasi Manusia dan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;

Lebih lanjut dalam **Peraturan Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor PER-017/A/JA/07/2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Jaksa Agung Nomor PER- 039/A/JA/10/2010 tentang Tata Kelola Administrasi dan Teknis Penanganan Perkara Tindak Pidana Khusus** mengatur fungsi utama pelaksanaan tugas pokok dan fungsi di lingkungan Jaksa Agung Muda Bidang Tindak Pidana Khusus, Kejaksaan Tinggi, Kejaksaan Negeri, Cabang Kejaksaan Negeri, yang terdiri dari fungsi penyelidikan, fungsi penyidikan, fungsi pra penuntutan, fungsi penuntutan, fungsi upaya hukum dan eksekusi dalam perkara tindak pidana khusus;

- 1.10. Bahwa Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (*selanjutnya disebut KUHAP*), penyidikan adalah serangkaian tindakan Penyidik dalam hal dan menurut cara yang

Halaman 36 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



diatur dalam KUHP untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Penyidik mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (1) KUHP, yaitu:

- 1) Menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
- 2) Melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
- 3) Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
- 4) **Melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan, dan penyitaan;**
- 5) Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
- 6) Mengambil sidik jari dan memotret seorang;
- 7) Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- 8) Mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- 9) Mengadakan penghentian penyidikan;
- 10) Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

Dalam ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa Penyidik berwenang untuk melakukan penyitaan;

1.11. Bahwa adapun terkait benda-benda apa saja yang dapat dikenakan penyitaan diatur dalam Pasal 39 KUHP, yaitu:

- 1) Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
- 2) Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
- 3) Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
- 4) Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;

Halaman 37 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



- 5) Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Lebih lanjut ditentukan benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan tersebut di atas. Selain itu, Pasal 42 Ayat (1) KUHAP mengatur bahwa Penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita untuk menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan;

- 1.12. Bahwa dalam penanganan perkara tindak pidana korupsi, sebagaimana ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Tipikor, selain pidana tambahan sebagaimana dimaksud dalam KUHAP, dapat juga dilakukan perampasan barang bergerak yang berwujud atau yang tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana dimana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut;

- 1.13. Bahwa frasa "*dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut*" dalam ketentuan Pasal 18 Ayat (1) di atas adalah aset pengganti (substitute property / asset) sesuai dengan teori sita aset berbasis nilai (*value-based system*). Berdasarkan teori sistem sita aset berbasis nilai, aset yang dapat dirampas sebagai aset yang menggantikan adalah aset-aset yang berharga milik tersangka/terdakwa, tanpa memedulikan ada atau tidak ada hubungan dengan tindak pidana korupsinya (*untainted asset*). Dalam hal ini, tentu aset-aset yang diperoleh sebelum tindak pidana korupsi pun dapat dirampas;

- 1.14. Bahwa ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Tipikor tersebut merupakan ketentuan perampasan aset yang telah didahului dengan penyitaan oleh Penyidik dan juga perampasan harta benda yang tidak dapat dibuktikan oleh terdakwa bukan diperoleh dari tindak pidana

Halaman 38 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



korupsi. Dengan demikian, tindakan Turut Tergugat II selaku Penyidik yang melakukan penyitaan terhadap objek perkara memiliki dasar hukum yang sah dan dilakukan oleh aparat hukum yang berwenang dengan tujuan mencapai keadilan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

1.15. Bahwa atas tindakan hukum penyitaan objek perkara tersebut telah dimintakan persetujuan penyitaan oleh Penyidik kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb berdasarkan ketentuan Pasal 38 KUHP, sehingga terbitlah Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb Nomor: 449/Pid/2028/PN.Tnr tanggal 21 November 2018. Dengan demikian, penyitaan atas objek perkara dalam perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR adalah **sah dan patut secara hukum**;

1.16. Bahwa dalam putusannya Majelis Hakim menetapkan barang bukti berupa 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Nomor 01464 tanggal 26 Oktober 2017, Surat Ukur Nomor 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb atas nama Ir. Sutirto Bachrun dirampas untuk Negara dan diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara dengan amar putusan angka 3 yang menyatakan menghukum Terdakwa untuk membayar uang pengganti sejumlah Rp 33.058.786.034,70 (tiga puluh lima miliar lima puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu tiga puluh empat rupiah tujuh puluh sen) paling lama dalam waktu satu bulan sesudah putusan ini berkekuatan hukum tetap, jika tidak membayar maka harta bendanya disita dan dilelang oleh Jaksa untuk menutupi uang pengganti tersebut dengan ketentuan apabila Terpidana tidak mempunyai harta benda yang mencukupi maka dipidana dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun (*vide* halaman 174 Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR tanggal 11 Juni 2019);

1.17. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelaslah bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang

Halaman 39 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Tipikor untuk melakukan perampasan terhadap aset-aset yang berharga milik tersangka/terdakwa untuk diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara, tanpa memedulikan ada atau tidak ada hubungan dengan tindak pidana korupsinya (*untainted asset*) sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 171 paragraf ke-dua, yaitu:

"Bahwa berdasarkan Pasal 18 Ayat (1) UU No. 31 Tahun 1999, maka Majelis berpendapat bahwa penjatuhan hukuman tambahan berupa uang pengganti hanya dapat dijatuhkan apabila Terdakwa telah memperoleh dan menikmati uang dari hasil tindak pidana tersebut dan besarnya sebanyak-banyaknya adalah sama dengan harta benda yang diperolehnya dari tindak pidana korupsi tersebut dan bukan sebesar kerugian Negara yang ditimbulkannya."

1.18. Bahwa Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR tanggal 11 Juni 2019 yang menyatakan objek perkara dirampas untuk Negara merupakan putusan pidana sehingga ketentuan pelaksanaan eksekusi terhadap barang bukti tersebut mengacu ketentuan Hukum Acara Pidana yang berlaku, dimana sudah jelas diatur dalam ketentuan **Pasal 1 angka 6 huruf a KUHAP** yang mengatur tentang pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan oleh Jaksa, yakni sebagai berikut:

"Jaksa pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang ini untuk bertindak sebagai penuntut umum serta melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap."

Selain itu ketentuan **Pasal 270 KUHAP** menjadi dasar kewenangan Turut Tergugat II selaku Jaksa untuk bertindak sebagai eksekutor (pelaksana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap) segera setelah mendapat salinan putusan pengadilan yang diserahkan oleh Panitera, yang menyebutkan bahwa:

"Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dilaksanakan oleh jaksa, yang untuk itu panitera mengirimkan salinan putusan kepadanya."

Halaman 40 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Kemudian diatur lebih lanjut dalam **Pasal 273 Ayat (3) KUHP** yang menyebutkan bahwa:

"Jika putusan pengadilan juga menetapkan bahwa barang bukti dirampas untuk negara, selain pengecualian sebagaimana tersebut pada Pasal 46, jaksa menguasai benda tersebut kepada kantor lelang negara dan dalam jangka waktu tiga bulan untuk dijual lelang, yang hasilnya dimasukkan ke kas negara untuk dan atas nama jaksa."

Lebih lanjut **Pasal 30 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia** sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia, yang menyebutkan Kejaksaan mempunyai tugas dan wewenang di bidang pidana salah satunya yaitu melaksanakan penetapan hakim dan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian, Turut Tergugat II memiliki tugas dan fungsi yang secara jelas diatur oleh undang-undang untuk melaksanakan kekuasaan negara di bidang penuntutan dan eksekusi yang dalam hal ini adalah melaksanakan Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR tanggal 11 Juni 2019. Hal ini sebagaimana diatur juga dalam ketentuan **Pasal 46 Ayat (2) KUHP**, yaitu:

"Apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut kecuali jika menurut Putusan Hakim benda itu dirampas untuk Negara, untuk dimusnahkan atau untuk dirusak sampai tidak dapat dipergunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain."

Dalam menjalankan fungsinya tersebut, Turut Tergugat II harus menerbitkan Surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan sebagai pelaksanaan putusan terhadap perkara yang sudah *inkracht* yang dilanjutkan dengan mengirimkan Surat Permohonan Lelang kepada

Halaman 41 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) terkait barang rampasan negara tersebut;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa Turut Tergugat II dalam penanganan perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR sudah sesuai dengan prinsip *Due Process of Law*, sehingga untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan dalil-dalil gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

2. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Sebagai Penggugat Yang Beriktikad Baik

2.1. Bahwa dalam posita Gugatan *a quo* angka 6 yang pada pokoknya menyebutkan:

"Bahwa pada awal tahun 2024 (yang Penggugat lupa tanggal dan bulannya) Penggugat mendapatkan kabar bahwa Turut Tergugat II ingin melakukan penyitaan dan pelelangan berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN. Smr atas nama Ir. Sutirto Bachrun (Tergugat) karena objek sengketa tersebut dijadikan oleh Turut Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai barang bukti milik Tergugat yang dirampas negara dan diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara. Pada faktanya objek sengketa tersebut telah berpindah kepemilikan pada tahun 2009 dari Tergugat kepada Penggugat."

Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR tanggal 11 Juni 2019 adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewisjde*) dimana salah satu amarnya menyatakan bahwa objek perkara dirampas untuk Negara dan diperhitungkan sebagai pengurang kerugian negara, sehingga saat ini objek perkara telah berstatus sebagai Barang Rampasan Negara;

2.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 162 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas

Halaman 42 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 145/PMK.06/2021 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara Dan Barang Gratifikasi, yang dimaksud Barang Rampasan Negara adalah Barang Milik Negara yang berasal dari barang bukti yang ditetapkan dirampas untuk negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau barang yang berdasarkan penetapan hakim atau putusan pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara dan/atau barang hasil sita eksekusi dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan untuk membayar denda atau uang pengganti dalam perkara pidana;

2.3. Bahwa dalam hal berdasarkan putusan pengadilan, Kejaksaan *in casu* Turut Tergugat II diberikan kewenangan melaksanakan pengurusan Barang Rampasan Negara sebagaimana telah diatur secara tegas dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 145/PMK.06/2021 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Barang Rampasan Negara dan Barang Gratifikasi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 162 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 145/PMK.06/2021 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Berasal dari Barang Rampasan Negara dan Barang Gratifikasi;

2.4. Bahwa sebagai Pengurus Barang Rampasan Negara, Turut Tergugat II memiliki tugas meliputi:

- (1) melakukan Penatausahaan;
- (2) melakukan pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum terhadap Barang Rampasan Negara yang berada dalam penguasaannya; dan
- (3) mengajukan usul penetapan status Penggunaan, Pemindahtanganan, Pemanfaatan, Pemusnahan, atau Penghapusan kepada Menteri atau kepada pejabat yang menerima pelimpahan wewenang dari Menteri.

Selain itu dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud di atas, Pengurus Barang Rampasan Negara berwenang:

Halaman 43 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



- (1) menyerahkan Barang Rampasan Negara kepada Menteri sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang amar putusannya menyatakan dirampas untuk negara c.q. Menteri Keuangan/Kementerian Keuangan; dan
 - (2) melaksanakan kewenangan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.5. Bahwa dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan objek perkara dirampas untuk Negara, maka hak milik yang didalilkan oleh Penggugat terhadap objek perkara tersebut tidak dibenarkan karena objek perkara sudah menjadi Barang Milik Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 162 Tahun 2023;
- 2.6. Bahwa oleh karena objek perkara telah dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Turut Tergugat II selaku Pengurus Barang Rampasan Negara bertugas untuk melakukan Penjualan secara Lelang melalui Kantor Pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. Penjualan Barang Rampasan Negara tersebut terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang;
- 2.7. Bahwa terkait penyelesaian barang rampasan dilakukan melalui pengurusan dan pengelolaan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dalam Pasal 1 angka 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 145/PMK.06/2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara yang Berasal dari Barang Rampasan Negara dan Barang Gratifikasi yang mengatur bahwa Pengurusan Barang Rampasan Negara adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Kejaksaan, KPK, dan/atau Oditur dalam rangka penyelesaian Barang Rampasan Negara. Dengan demikian, jelas bahwa Turut Tergugat II memiliki wewenang

Halaman 44 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



dalam melaksanakan perampasan barang bukti berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat (*inkracht*) dan kewenangan tersebut secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait;

- 2.8. Bahwa dengan demikian, dalam petitum Penggugat yang meminta agar Tergugat melakukan proses balik nama terhadap objek perkara atau agar memberikan hak kuasa kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan upaya proses balik nama atas objek perkara, maka hal tersebut sudah menyalahi aturan karena objek perkara sudah menjadi Barang Milik Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 162 Tahun 2023 sehingga hak milik yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan dan Penggugat patut dinilai sebagai pihak yang tidak beriktikad baik;
- 2.9. Bahwa adapun hak milik atas objek perkara yang didalilkan oleh Penggugat adalah pernyataan yang tidak disertai dasar hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena kuitansi yang Penggugat anggap sebagai bukti adanya perpindahan kepemilikan atas objek perkara dari Tergugat kepada Penggugat, tidak dapat membuktikan hak milik atas suatu tanah. Untuk membuktikan kepemilikan sah atas suatu tanah, yang diperlukan adalah bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan undang-undang pertanahan di Indonesia, seperti Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli, atau bukti lain yang diakui secara adat atau administratif sebagai bukti kepemilikan sementara namun bukti lain ini juga harus diperkuat melalui proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional;
- 2.10. Bahwa terkait perolehan hak atas tanah diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
- “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut*

Halaman 45 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dengan demikian, dalam konteks kepemilikan tanah, kuitansi tidak cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut. Terlebih lagi apabila dikaitkan dengan bukti permulaan yang telah diajukan oleh Penggugat, yaitu kuitansi tanggal 13 Juli 2009, kuitansi tanggal 18 Agustus 2009, dan kuitansi tanggal 19 Juli 2014 tidak menunjukkan adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena nama penerima dan pembayar yang tercantum di dalam kuitansi tersebut tidak sesuai dengan nama Penggugat maupun Tergugat dimana penerima adalah Leny Marlina dan pembayar adalah Jamilah. Selain itu, keterangan transaksi terkait objek jual beli yang tercantum di dalam ketiga kuitansi tersebut pun tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dimana dalam kuitansi tertulis untuk pembayaran ruko no. A24. Dengan demikian, Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak dapat menunjukkan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung dan mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan *a quo*. Oleh karena itu, hal demikian dapat dinilai bahwa Penggugat berusaha untuk mengaburkan fakta peristiwa yang sebenarnya dengan cara membuat pernyataan atau klaim yang tidak sesuai dengan fakta atau melebih-lebihkan keadaan yang sebenarnya, sehingga jelas bahwa Penggugat melakukan gugatan dengan niat atau maksud yang tidak jujur atau bertentangan dengan prinsip keadilan;

- 2.11. Bahwa selain itu, berdasarkan fakta jalannya proses persidangan dalam perkara *a quo* Penggugat sudah terbukti tidak beriktikad baik karena Penggugat telah mengabaikan persyaratan formal atau prosedur yang diatur undang-undang dalam pengajuan gugatan perdata dimana Penggugat menghadiri pertemuan Mediasi yang pertama, namun tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah sampai akhirnya proses Mediasi dinyatakan gagal oleh

Halaman 46 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Mediator. Padahal seharusnya para pihak wajib mengikuti proses Mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu:

"Setiap Hakim, Mediator, Para Pihak dan/atau kuasa hukum wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui Mediasi."

Lebih lanjut Pasal 6 Ayat (1) menyebutkan bahwa :

"Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum."

Kemudian Pasal 4 Ayat (1) menentukan bahwa :

"Semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara perlawanan (verzet) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (partij verzet) maupun pihak ketiga (derden verzet) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ini."

2.12. Bahwa terkait penilaian apakah para pihak telah menempuh Mediasi dengan iktikad baik atau tidak, maka sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu:

"Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:

- 1. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;*
- 2. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;*
- 3. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;*
- 4. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau*

Halaman 47 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



5. *tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.”*

2.13. Bahwa adapun akibat hukum apabila Penggugat tidak menghadiri pertemuan Mediasi tanpa alasan yang sah, yaitu sebagaimana ketentuan Pasal 22 Ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa :

- (1) *Apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.*
- (2) *Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.*

2.14. Bahwa dengan sikap Penggugat yang tidak hadir pada pertemuan kedua dan seterusnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah, maka hal ini menunjukkan ketidaksediaan Penggugat untuk menyelesaikan masalah secara damai dan bentuk kesengajaan dari Penggugat untuk mengabaikan kewajibannya dalam menjalani proses penyelesaian perkara *a quo*. Dengan demikian, hal tersebut menunjukkan tidak adanya iktikad baik dari Penggugat dan sepatutnya hal tersebut termuat juga dalam laporan Mediator;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan sebagai Penggugat yang beriktikad baik, sehingga untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan dalil-dalil Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, kemudian Tergugat dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 48 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 6403055012690003, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1464/Rinding, dengan Surat Ukur Nomor 47/Rinding/2010 tertanggal 27 Agustus 2010 dengan luas tanah: 90 M2 dan penerbitan sertipikat tertanggal 20 September 2010 Atas Nama Sutirto Bachrun, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan Pelunasan, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Hendra Mustafa, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Kecamatan Sambaliung, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Izin nomor 648/105/DTKP-II/2008 tanggal 05 Mei 2008 tentang Pemberian Izin Bangunan, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **ZULKARNAIN TANJUNG**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga, baik hubungan karena darah maupun hubungan karena perkawinan (semenda) dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah melihat ruko yang menjadi objek perkara tersebut dan pernah menyewa ruko milik Penggugat tersebut pada tahun 2014 – 2015;

Halaman 49 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah ditawarkan ruko tersebut namun saat itu Saksi belum mampu untuk membelinya dan akhirnya Saksi menyewa ruko Penggugat tersebut untuk ditempati usaha rumah makan padang kuring dimana Saksi memakai kedua ruko tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain atau Tergugat yang komplain atau mengklaim sebagai pemilik ruko selain Penggugat selama Saksi menyewa ruko tersebut;
- Bahwa Saksi yakin ruko tersebut milik Penggugat karena Saksi membayar uang sewa kepada Penggugat dan tidak membayar uang sewa kepada orang lain dan tidak pernah ada masalah dengan ruko tersebut selama Saksi menyewanya dan juga Tergugat tidak pernah mengatakan kepada Saksi bahwa ruko yang Saksi sewa tersebut adalah ruko miliknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli ruko tersebut, tidak tahu harga ruko tersebut, tidak tahu siapa yang membeli dan tidak tahu siapa yang melakukan pembayaran atas ruko tersebut, serta tidak mengetahui apakah ruko tersebut telah dibayar lunas atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa sampai saat ini ruko tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah PPH ruko tersebut sudah dibayarkan atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T-7 dan tidak tahu mengenai bukti tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat adalah pemilik semua ruko tempat Saksi menyewa tersebut namun Saksi tidak mengetahui kapan terjadi peralihan hak milik dari Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melanjutkan untuk menyewa ruko tersebut karena yang kerja di usaha rumah makan Saksi tersebut pulang kampung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kasus korupsi yang menjerat Tergugat hanya dengar kabar burung saja, Tergugat tidak pernah bercerita kepada Saksi;

Halaman 50 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu Saksi tidak mengetahui bahwa ruko A25 tersebut disita karena kasus korupsi tersebut, dan saat ini baru saksi mengetahui hal tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa sebelumnya ruko tersebut adalah milik Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat namun Saksi tidak mengetahui proses jual beli tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa Ruko A5 dan ruko A24 beralamat di Jalan HARM Ayoeb, Komplek Pasar Sanggam Adji Dilayas kilo 5, Kelurahan Rinding, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau dan berada di sebelah kiri jalan masuk pasar dengan kondisi 2 tingkat tapi Saksi tidak mengetahui berapa luas ruko tersebut;
 - Bahwa Tergugat pernah datang ke ruko saat Saksi mengontrak ruko tersebut;
 - Bahwa dahulu Saksi menyewa ruko tersebut sejumlah Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) selama 2 (dua) tahun;
 - Bahwa dahulu pekejaan Tergugat adalah kontraktor dimana ruko yang Saksi sewa tersebut dibangun oleh Tergugat;
 - Bahwa Saksi mendapatkan kunci ruko dari Penggugat sewaktu Saksi hendak mengontrak ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi mendapatkan kunci ruko dari Penggugat sewaktu Saksi hendak mengontrak ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi mengontrak 2 (dua) ruko yaitu ruko A5 dan ruko A24;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendra Mustafa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat pernah mensomasi Penggugat;
2. Saksi **HERLYANA HERMAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga, baik hubungan karena darah maupun

Halaman 51 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan karena perkawinan (semenda) dengan Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat waktu pembelian ruko pada bulan Desember 2009 dimana saat itu Saksi adalah karyawan Tergugat dari tahun 2009 -2015, saat itu Saksi adalah staf administrasi;
- Bahwa Tergugat adalah kontraktor yang biasa buat ruko, ruko yang ada di pasar sebelumnya adalah milik Tergugat dan semua ruko tersebut sudah dijual;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-2, P-3 dan P-6;
- Bahwa P-3 adalah kwitansi pembayaran ruko;
- Bahwa IMB dan sertifikat tersebut akan diserahkan apabila pembayaran ruko telah lunas;
- Bahwa Saksi yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada notaris dan Saksi menyerahkan sertifikat tersebut jauh sebelum Tergugat terkena kasus pidana;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan menyerahkan IMB tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Sertifikat ruko tersebut tidak pernah ditahan Tergugat karena pembelian Penggugat telah selesai atau lunas;
- Bahwa Saksi juga membantu orang lain untuk proses jual beli ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat melakukan pembelian ruko A5 dan A24 pada saat launching, kedua ruko tersebut dibeli saat launching;
- Bahwa yang melakukan pemesanan ruko A24 atas nama Hendra;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pembayaran DP ruko A5 dan A24 tersebut karena saat itu Saksi belum jadi karyawan Tergugat, Saksi hanya mengetahui mengenai pelunasannya;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-7 adalah kwitansi pelunasan ruko A24 dimana Saksi saat itu mentrasfer ke rekening BNI Tergugat sejumlah Rp249.000.000, melakukan pembayaran PPH sejumlah Rp30.000.000 untuk ruko A5 dan melakukan pembayaran PPH ruko A24 sejumlah Rp15.000.000;

Halaman 52 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembayaran PPH kedua ruko tersebut berbeda karena ruko A5 berada didepan dan lebih panjang dari pada ruko A24 yang berada di belakang;
- Bahwa setahu Saksi yang melakukan pemesanan ruko tersebut adalah Penggugat untuk ruko nomor A5 dan atas nama Hendra untuk ruko A24 dan Saksi pernah melihat surat pemesanan pembelian ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa ruko A24 tersebut tidak dibalik nama;
- Bahwa Saksi pernah mengantarkan berkas A24 ke notaris Sony Thio pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi pernah ke kantor notaris Susilowati tapi tidak tau untuk apa;
- Bahwa PPH kedua ruko tersebut telah dibayar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pembayaran DP ruko tersebut karena saat itu Saksi belum bekerja;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui ruko yang dibangun Tergugat di pasar tersebut;
- Bahwa Saksi adalah satu-satunya karyawan Tergugat yang mengurus ruko tersebut dimana saat itu Saksi menggantikan Sdri. Leni;
- Bahwa pemesanan ruko A5 dan A24 bersamaan pada saat launching pada tahun 2009 dimana yang kerja pada saat itu adalah Sdri. Leni;
- Bahwa kedua ruko tersebut dilunasi pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi ada mendengar bahwa ruko tersebut ada yang dirampas untuk negara;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sdr. Hendra Mustafa sewaktu Saksi mendatangi rumah Penggugat untuk menanyakan mengenai pelunasan ruko yang diambilnya;
- Bahwa Hendra Mustafa dengan Penggugat ada hubungan anak dan ibu;
- Bahwa pelunasan ruko tersebut dilakukan di langsung di Bank BNI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ruko A5 sudah dibaliknama;
- Bahwa ruko yang menjadi sengketa tersebut beralamat di Jalan HARM Ayoeb, Komplek Pasar Sanggam Adji Dilayas kilo 5, Kelurahan Rinding, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau;

Halaman 53 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruko yang menjadi sengketa itu adalah ruko yang berada di belakang;
- Bahwa seingat Saksi luas lahan ruko tersebut adalah 5x15;
- Bahwa setahu Saksi yang membeli ruko tersebut adalah Hendra Mustafa dimana Hendra Mustafa adalah anak dari Penggugat dan kesepakatan itu antara Hendra Mustafa dengan Tergugat saat launching;
- Bahwa setahu Saksi harga ruko tersebut sejumlah Rp420.000.000;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kali kesepakatan pembayaran ruko tersebut;
- Bahwa saat ini ruko A5 dan A24 telah dibayar lunas;
- Bahwa setelah ruko dibayar lunas, Saksi akan menyerahkan semua berkasnya ke notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjian mengenai balik nama sertifikat antara Tergugat dengan Sdr. Hendra Mustafa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada kesepakatan tertulis antara Tergugat dengan Hendra Mustafa mengenai balik nama sertifikat;
- Bahwa setahu Saksi biasanya saat pemesanan tersebut ada pembayaran booking fee sejumlah Rp20.000.000 untuk ruko bagian depan dan Rp10.000.000 untuk ruko bagian belakang dan selang beberapa waktu akan melakukan pembayaran uang DP I yang perhitungannya 10% dari harga ruko dikurangi pembayaran booking fee apabila tidak melakukan pembayaran DP I maka akan hangus;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Hendra Mustafa merupakan pemesan ruko A24 saja atau juga melakukan pembayaran booking fee tapi untuk pelunasannya dibayar Penggugat;
- Bahwa yang melakukan pelunasan ruko A24 adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi menyerahkan berkas pelunasan kepada notaris Sony Thio untuk kepentingan pembuatan akta jual beli dan biasanya beserta dengan balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi menyerahkan berkas atas nama Penggugat untuk pembuatan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat walupun Saksi mengetahui bahwa yang melakukan pemesanan ruko adalah Hendra Mustafa;

Halaman 54 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa boleh menerima pembayaran ruko dari orang yang bukan pemesan ruko karena Penggugat adalah ibu dari Hendra Mustafa;
- Bahwa uang pelunasan ruko A24 langsung Saksi transfer ke rekening Tergugat dan waktu itu tidak ada masalah, Tergugat tidak ada komplain;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Jamila;
- Bahwa yang menyuruh Saksi untuk menghubungi Penggugat melunasi pembayaran ruko A24 adalah Tergugat dan memang Saksi selalu berkomunikasi dengan Penggugat terkait pembayaran ruko tersebut karena dari awal Saksi kerja, Saksi mengetahui bahwa pembeli ruko A5 dan A24 adalah Penggugat, Saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Hendra Mustafa;
- Bahwa Saksi ada melakukan pengecekan dokumen pemesanan dan dokumen pembayaran sebelumnya dan Saksi melakukan penagihan pembayaran kepada Penggugat karena setahu Saksi Hendra Mustafa dan Penggugat adalah orang yang sama, namun Saksi tidak ingat apakah disuruh Tergugat tapi biasanya Saksi bekerja sesuai dengan perintah atasan;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah pelunasan ruko digabung dengan pembayaran PPH, tapi biasanya apabila ada seperti itu ada pembayaran pelunasan A24 yang Saksi setorkan ke rekening Tergugat dan sisanya akan Saksi bayarkan untuk PPH A5 dan arahan dari Tergugat untuk menggabungkan satu kwitansi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait somasi Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada kesepakatan mengenai balik nama antara Penggugat atau Hendra Mustafa dengan Tergugat terkait ruko A24;
- Bahwa Saksi yang membuat kwitansi (bukti P-3) dimana saat itu Saksi menerima pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp294.000.000 dengan rincian Rp249.000.000 Saksi transfer ke rekening Tergugat dan sisanya Saksi bayarkan untuk PPH;

Halaman 55 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila ada orang yang melakukan pemesanan namun tidak melakukan pembayaran selanjutnya, maka booking fee tersebut akan hangus;
 - Bahwa jeda waktunya lama antara pemesanan dengan pelunasan karena ruko baru selesai pada tahun pelunasan tersebut;
3. Saksi **Hj. SITI RABIAH**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga, baik hubungan karena darah maupun hubungan karena perkawinan (semenda) dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama karena sama-sama penjual di pasar sedangkan Saksi kenal Tergugat sejak Saksi membeli ruko milik Tergugat;
 - Bahwa Saksi membeli ruko A6 yang bersebelahan dengan ruko Penggugat dimana saat itu kami bersamaan membeli ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko A5 dan ruko A24 adalah milik Penggugat karena Saksi pernah menyewa ruko tersebut selama 2 tahun, Saksi menyewa sekitar 6 tahun lalu dan ruko tersebut Saksi gunakan untuk menjual pakaian jadi;
 - Bahwa Saksi membayar sewa ruko kepada Penggugat karena Saksi mengetahui bahwa Penggugat adalah pemilik ruko tersebut karena Saksi dan Penggugat bersamaan membeli ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Zulkarnain Tanjung, beliau adalah teman lama Saksi dan pernah menyewa ruko tersebut sebelum Saksi;
 - Bahwa tidak pernah ada yang komplain atau masalah selama Saksi menyewa ruko tersebut;
 - Bahwa Tergugat tidak pernah datang memperlakukan ruko tersebut selama Saksi menyewa;
 - Bahwa Saksi membeli ruko tersebut seharga lebih Rp800.000.000 dan saat ini sudah lunas dengan system pembayaran secara cicil dan Saksi sudah baliknama sertifikat ruko tersebut;

Halaman 56 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemesan ruko A24, Saksi hanya mengetahui bahwa pembeli ruko tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pemesanan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pembayaran DP ruko Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah membaliknama ruko tersebut;
- Bahwa untuk pengurusan baliknama Saksi mengurus di bank, kemudian notaris datang ke bank saat pelunasan tapi lupa notarisnya siapa;
- Bahwa yang melakukan pemesanan ruko milik Saksi adalah Saksi dimana saat itu Saksi bersama dengan suami ke kantor untuk melakukan pemesanan dan yang melakukan pembayaran kredit ruko adalah suami Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko A5 dan A24 adalah milik Penggugat karena pada saat launching Saksi membeli ruko A6 sedangkan Penggugat membeli A5 dan A24;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa anak Penggugat yang bernama Hendra Musatafa adalah orang yang melakukan pemesanan ruko A24;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa awalnya ruko tersebut adalah milik Tergugat semua;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat saat pemesanan ruko tersebut di kantornya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat terkena kasus korupsi dan tidak mengetahui bahwa ada ruko yang dirampas untuk negara;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa membeli ruko A6, saksi hanya ingat sekitar 10 tahun lebih;
- Bahwa proses balik nama sertifikat ruko Saksi selesai di bank, tidak ada proses ke kantor notaris dan Saksi ke Bank mengambil sertifikat ruko milik Saksi sekitar 2 bulan setelah pelunasan;
- Bahwa proses pembelian ruko milik Penggugat sepertiya sudah lunas dan dibayar secara tunai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah balik nama sertifikat atau tidak;

Halaman 57 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruko A5 dan A24 bersambung dan keduanya adalah milik Penggugat, Saksi tidak mengetahui berapa luas ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menyewa ruko Penggugat dengan harga Rp60.000.000 juta / tahun dan melakukan pembayaran kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pesanan Pembelian Nomor :A..24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 4 Juni 2009, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi, atas objek sengketa, sebesar Rp 10.000.000,00 atas nama Jamilah, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran angsuran Pertama atas objek sengketa sebesar Rp 32.000.000,00, tertanggal 11 Juni 2009 atas nama Jamilah, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran kedua atas objek sengketa sebesar Rp 42.000.000, 00 tertanggal 18 Agustus 2009 atas nama Jamilah, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran angsuran ketiga atas objek sengketa sebesar Rp 42. 000.000,00 tertanggal 13 Juli 2009, atas nama Jamilah, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, 519/Pdt.G/2019/PA.TR tanggal 01 September 2020, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pelunasan Ruko (1 unit ruko Sanggam Plaza Lima Pasar Sanggam Adji Dilayas jalan H.A.R.M Ayoeb 2 lantai No.

Halaman 58 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.24., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda **T-7**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **ENDRO BUDI CAHYONO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sebagai teman karena dulu Saksi memasarkan ruko milik Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
 - Bahwa Tergugat bekerja dibidang jasa dan barang, konstruksi semacam pembangunan Gedung;
 - Bahwa Tergugat pernah membangun ruko disekitar pasar Sanggam Adji Dilayas Kabupaten Berau;
 - Bahwa Tergugat ada menjual ruko ke Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat pembelian;
 - Bahwa Pemesan dan Pembeli ruko tersebut atas nama Penggugat;
 - Bahwa saat pemasaran ruko ada peminat atas nama Hermiati yaitu Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memesan hanya bertemu dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi diperlihatkan Bukti Surat T-1 dan Saksi tidak pernah melihat sebelumnya, namun di dalam bukti surat T-1 ada tanda tangan Saksi, ada banyak surat yang Saksi pasarkan, dan Saksi memang ada menandatangani surat-surat tersebut;
 - Bahwa Saksi lupa karena banyak pembeli sehingga lupa siapa pemesan ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui rincian terkait pembelian ruko;
 - Bahwa kalau bagian penerimaan pembayaran bukan Saksi sehingga Saksi tidak tahu sudah lunas atau belum;
 - Bahwa Saksi juga tidak tahu pembayaran tunai atau kredit;
 - Bahwa ruko yang dimaksud adalah A-24;

Halaman 59 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan Saksi, sertifikat ruko diagunkan di Bank oleh Tergugat;
- Bahwa pada saat sertifikat sudah lunas ketika akta jual beli, sertifikat kemudian di roya bersamaan dengan keluarnya sertifikat dan royanya;
- Bahwa fisik sertifikat diterima Tergugat kemudian Pihak Bank akan mengeluarkan surat keterangan roya untuk disahkan di BPN untuk di cap roya kemudian diserahkan kepada Pembeli, Pembeli diberikan kewenangan untuk melakukan AJB dinotaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pelunasan dan apakah sudah lunas atau belum;
- Bahwa BPN telah meroya sertifikatnya karena Saksi ada arsipnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikatnya sudah balik nama atau belum;
- Bahwa Sertifikat tersebut di roya pada 26 Oktober 2017;
- Bahwa Tergugat pernah menyampaikan bahwa Tergugat itikadnya ingin membantu sampai balik nama tapi sekian lama tidak ada progress akhirnya tidak balik nama dan Saksi tidak tahu alasannya kenapa;
- Bahwa hubungan kerja Saksi dengan Tergugat adalah Saksi bagian pemasaran sejak tahun 2012;
- Bahwa ruko sudah ada sejak 2009;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendra Mustapa;
- Bahwa selain Ruko A-24, Penggugat juga membeli A-5 dan semuanya atas nama Hermiati;
- Bahwa A-5 diproses sampai balik nama;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat adalah terpidana korupsi;
- Bahwa Saksi tidak tahu asset-aset milik Tergugat;
- Bahwa A-24 PPA sudah dibayar;
- Bahwa jika melihat administrasi kantor, Penggugat dan Tergugat sudah ada transaksi jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat yang membeli dan memesan unit;
- Bahwa jauh sebelumnya, lunas dulu baru Tergugat kena hukum;
- Bahwa setahu Saksi dua-duanya sudah lunas;
- Bahwa ruko A-5 sudah balik nama, sedangkan A-24 belum balik nama;

Halaman 60 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa roya adalah istilah notaris kurang lebih surat pencabutan pertanggunggan, buktinya dengan surat roya, dan disertipikat ada buktinya berupa stempel Bank pemberi pinjaman kemudian dikasi tanda silang itu membuktikan kalau sudah lunas dan Saksi mengetahuinya dari hal tersebut bahwa tanah tersebut telah lunas;
- Bahwa kalau sudah lunas, roya dilakukan AJB dan balik nama;
- Bahwa A-5 dan A-24 sudah roya semua;
- Bahwa Pembeli yang berhak untuk AJB dan balik nama melibatkan penjual terkait dokumen AJB dan balik nama;
- Bahwa perkara pidana Tergugat sampai saat ini menjalani proses;
- Bahwa semenjak ruko dikelola pasar, Saksi tidak bekerja lagi;
- Bahwa Saksi tidak kenal Jamilah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk mengajukan bukti surat maupun saksi, sekalipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perintah Penyidikan (P-8) Nomor: Print-103/F.2/Fd.1/08/2016, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2016, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Dr. Fadil Zumhana, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-1**;
2. Fotokopi Surat Perintah Penyidikan (P-8) Nomor: Print-85/F.2/Fd.1/10/2017, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 19 Oktober 2017, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Warih Sadono, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-2**;
3. Fotokopi Surat Perintah Penyidikan (P-8) Nomor: Print-263/F.2/Fd.1/08/2018, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 15 Agustus 2018, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Warih Sadono, bukti mana

Halaman 61 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-3**;

4. Fotokopi Surat Perintah Penyitaan / Penitipan (B-4) Nomor: Print-100/F.2/Fd.1/08/2016, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 31 Agustus 2016, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Dr. Fadil Zumhana, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-4**;
5. Fotokopi Surat Perintah Penyitaan / Penitipan (B-4) Nomor: Print-73/F.2/Fd.1/10/2017, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 27 Oktober 2017, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Warih Sadono, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-5**;
6. Fotokopi Surat Nomor: 2207/F.2/ Fd.1/11/2018 perihal Permintaan Ijin Penyitaan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 16 November 2018, ditandatangani oleh Direktur Penyidikan Selaku Penyidik atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus, yaitu Warih Sadono, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-6**;
7. Fotokopi Penetapan Nomor: 449/Pid/ 2018/PN.Tnr., yang ditetapkan di Tanjung Redeb pada tanggal 21 November 2018, ditandatangani oleh Plh. Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, yaitu Andi Hardiansyah, S.H., M.Hum, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-7**;
8. Fotokopi Berita Acara Penyitaan (BA-16) yang dibuat pada hari Kamis tanggal 29 November 2018 yang ditandatangani oleh Penyidik yang melakukan penyitaan, yaitu Damha, S.H., M.H., Heddy H. Senjaya, S.H., M.Hum., Ginanjar Cahya Permana, S.H., dan yang menguasai barang yang disita, yaitu Ir. Sutirto Bachrun serta dua orang saksi, yaitu Suyanto R. Sumarta, S.H. dan Januar Dwi Nugroho, S.H., bukti mana telah bermaterai

Halaman 62 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-8**;

9. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN Smr tanggal 11 Juni 2019 atas nama Terdakwa Ir. SUTIRTO BACHRUN Anak Dari KARTONO BACHRUN, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-9**;
10. Fotokopi Surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan (P-48) Nomor: PRINT-13/Q.4.14/ Fuh.1/06/2019 yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 27 Juni 2019 yang ditandatangani oleh Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu D.B. SUSANTO, S.H., M.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-10**;
11. Fotokopi Surat Perintah Pelimpahan Barang Rampasan (B-18) Nomor: PRINT-25/O.4.14/ Fuh.1/11/2019 yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 15 November 2019 yang ditandatangani oleh Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu D.B. SUSANTO, S.H., M.H, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-12**;
12. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Tanggung Jawab Atas Barang Rampasan Untuk Dilelang (BA-21) yang dibuat pada hari Jumat tanggal 15 November 2019 bertempat di Kantor Kejaksaan Negeri Berau yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Tindak Pidana Khusus pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu Mosezs Sahat Reguna, S.H. dan Kepala Seksi Barang Bukti & Barang Rampasan pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu, Lucky Kosasi Wijaya, S.H., M.H. serta 2 (dua) orang saksi, yaitu Karunia Ridhani dan Hariyadi Yakub, S.S.T., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-13**;
13. Fotokopi Surat Perintah Penyerahan Uang Pengganti (D-4) Nomor: PRINT-08/O.4.14/ Fuh.1/02/2020 yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 18 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Kepala Kejaksaan

Halaman 63 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Negeri Berau, yaitu JUFRI, S.H., M.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-14**;

14. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Uang Pengganti (D-3) yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 18 Februari 2020 yang ditandatangani oleh kepala Seksi Tindak Pidana Khusus atas nama Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu Mosezs Sahat Reguna, S.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-15**;
15. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Uang Pengganti yang dibuat pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2020 bertempat di Kantor Kejaksaan Negeri Berau yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Tindak Pidana Khusus pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu Mosezs Sahat Reguna, S.H. dan Kepala Sub Bagian Pembinaan pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu Dardiansyah, S.H. serta 2 (dua) orang saksi, yaitu Karunia Ridhani dan Tuti Asnani, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-16**;
16. Fotokopi Surat Nomor: B-247/O.4.14 /Ft.1/02/2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu JUFRI, S.H., M.H., pada tanggal 18 Februari 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Kalimantan Timur perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Uang Pengganti Perkara Tindak Pidana Korupsi an. Terpidana Ir. Sutirto Bachrun Anak dari Kartono Bachrun, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-17**;
17. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kejaksaan Negeri Berau Nomor: KEP-04/O.4.14/ Kpa.5/07/2024 Tentang Penunjukan Panitia Penyelesaian Barang Rampasan di Kejaksaan Negeri Berau, yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 04 Juli 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu YOVANDI YAZID, S.H., M.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-19**;

Halaman 64 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kejaksaan Negeri Berau Nomor: KEP-05/O.4.14/ Kpa.5/07/2024 Tentang Ijin Untuk Menjual Secara Lelang Online Barang Rampasan / Barang Sitaan / Barang Temuan, yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 04 Juli 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh Kepala Kejaksaan Negeri Berau, yaitu YOVANDI YAZID, S.H., M.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-20**;
19. Fotokopi Penetapan Limit Harga Jual Nomor: B-2519/O.4.14 /Kpa.5/07/2024, yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 05 Juli 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh Ketua Panitia Penyelesaian Barang Rampasan pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu DEKA FAJAR PRANOWO, S.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-21**;
20. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Nomor: B-07/ O.4.14/Kpa.5/08/2024, yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 12 Agustus 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh Ketua Panitia Penyelesaian Barang Rampasan pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu DEKA FAJAR PRANOWO, S.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-22**;
21. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua (Ralat) Nomor: B-09/O.4.14/ Kpa.5/09/2024, yang dikeluarkan di Tanjung Redeb pada tanggal 03 September 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh Ketua Panitia Penyelesaian Barang Rampasan pada Kejaksaan Negeri Berau, yaitu DEKA FAJAR PRANOWO, S.H., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-23**;
22. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No Berkas: 30598 / 2024, yang diterbitkan pada tanggal 08 September 2024 dan ditandatangani secara elektronik oleh pejabat yang berwenang pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, yaitu AHMAD TAUFIK, S.E., bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir

Halaman 65 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-24**;

23. Fotokopi Surat Nomor: S-552/ KNL.1304/2024 yang dibuat dan ditandatangani secara elektronik oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bontang, yaitu HARIST SYAFI UDDIN, pada tanggal 23 September 2024 yang ditujukan kepada Superintenden / Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Timur dan Utara dengan Tembusan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Berau perihal Penyampaian Salinan Risalah Lelang Nomor: 134/13.04/2024-01 tanggal 10 September 2024, bukti mana telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT-25**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **DEKA FAJAR PRANOWO, S.H.,** memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat II karena Saksi saat ini bekerja sebagai Kepala Seksi Pengelolaan Barang Bukti dan Barang Rampasan di Kejaksaan Negeri Berau sejak 22 Mei 2024;
 - Bahwa tupoksi terkait pengelolaan, pencatatan, pemeliharaan dan penyelesaian asset berupa barang bukti atau barang bukti rampasan;
 - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan berupa ruko yang terletak di dalam pasar sanggam adji dilayas berau luas 90 M2 atas nama Sutirto;
 - Bahwa alas haknya secara tercatat di BPN ada tapi dikami tidak ada karena yang disita hanya ruko dan bangunan tapi tanahnya SHM Cuma Saksi lupa nomor berapa;
 - Bahwa status hukum objek sengketa tersebut telah menjadi Barang Milik Negara karena telah memiliki putusan berkekuatan hukum tetap tahun 2019 atas perkara tindak pidana korupsi dari Pengadilan Tipikor Samarinda;
 - Bahwa perkara korupsi tersebut dalam tugas PU terkait dengan pengadaan pengelolaan air bersih;

Halaman 66 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terpidana adalah Ir. Sutirto atau Tergugat;
- Bahwa bukti bahwa objek sengketa tersebut adalah rampasan negara didalam putusan perkara tipikor tersebut;
- Bahwa putusan tersebut dinyatakan dirampas untuk negara;
- Bahwa prosedur setelah ada putusan tersebut karena Saksi bertugas dan menjabat tahun 2014 dan putusan tipikor dengan Terpidana Penggugat pada tahun 2019 dalam hal ini Saksi hanya bersifat melanjutkan saja dari pekerjaan pejabat yang sebelumnya dimana pekerjaan saat itu sudah mulai proses penafsiran terhadap barang rampasan tersebut;
- Bahwa penafsiran tersebut adalah penilaian terhadap nilai yang sewajarnya atas terhadap objek tersebut;
- Bahwa penafsiran tersebut untuk harga lelang;
- Bahwa yang menentukan penetapan nilai objek adalah pejabat penilai pemerintah dimana kejaksaan memohonkan kepada Penilai dari KPKNL;
- Bahwa sampai saat ini terhadap objek sengketa tersebut sudah dilakukan proses pelelangan yang pertama namun belum didapatkan pembeli atau tidak ada penawaran dari pihak penawar sehingga tidak terjual;
- Bahwa pengumuman lelang kita umumkan pertama pada bulan Agustus 2024 dan yang kedua September 2024;
- Bahwa untuk pengamanan tentu kami melakukan pengamanan atas objek tersebut, dan sebelum pengamanan itu dilakukan kita perlukan perencanaan atau cek lokasi, karena Saksi baru menjabat dan belum tahu medan saat itu sehingga Saksi melakukan pengecekan lokasi dan benar ada bangunannya dan saat itu kami melakukan pengamanan berupa pemasangan spanduk atau banner bahwa objek tersebut telah menjadi Barang Milik Negara atau rampasan sehingga akan dilakukan proses lelang;
- Bahwa secara implisit tidak ada yang mengajukan keberatan, namun saat kami sudah melakukan proses pelelangan ada pihak dari Advokat saya lupa Namanya yang mengirimkan surat tertulis ke kantor kami dengan maksud untuk melakukan penundaan lelang;

Halaman 67 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak advokat hanya mengajukan permohonan jika memang ada sengketa;
- Bahwa sampai terakhir saat melakukan proses lelang di September 2024, tanah tersebut masih atas nama Ir. Sutirto;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah tersebut pernah dijual oleh Tergugat ke orang lain;
- Bahwa penugasan Saksi di tempat kerja sebelumnya di Kejaksaan Negeri Jakarta berbeda dengan penugasan di Kejaksaan Negeri Berau;
- Bahwa terkait dengan pelaksanaan putusan, Jaksa berwenang untuk melakukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian dari kewenangan pokok tersebut akan dibagi-bagi lagi menjadi sub-sub bidang yang salah satunya bidang pengelolaan aset dan barang bukti yang akan melakukan proses penelusuran, perampasan dan pengembalian. Dalam tiga pokok tugas tersebut untuk penelusuran intinya kami bertugas melakukan penelusuran terhadap calon benda sitaan yang akan dirampas terhadap perkara tipikor untuk optimalisasi pengembalian kerugian negara; Khusus untuk perkara yang telah berkekuatan hukum tetap kami melakukan proses pemulihan aset dimana dari putusan tersebut dirampas untuk negara kami akan melakukan proses recovery dari aset tersebut dimana aset dari proses tersebut akan dikembalikan kepada negara untuk mengganti kerugian negara;
- Bahwa karena Seksi Saksi dibentuk pada tahun 2018-2019 untuk pertama kali namun sejatinya kewenangan untuk menelusuri aset tersebut melekat diprofesi jaksa itu sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jika perkara ini putus tahun 2019, dan penyidikan serta penuntutannya sebelum itu tentunya Jaksa melakukan profesinya sudah melakukan analisa-analisa tertentu sebelum melakukan penyitaan;
- Bahwa Seksi Saksi melakukan pekerjaan kami setelah ada putusan dan kemudian dilimpahkan ke bidang pengelolaan barang bukti;
- Bahwa untuk perkara Tergugat, penyidik yang lebih mengetahui terkait objek yang beda kepemilikan;

Halaman 68 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Saksi melihat objek, kondisi objek dalam kondisi terkunci namun tidak melakukan upaya paksa untuk membuka karena itu artinya ada orang yang mengunci sehingga Saksi harus mencari tahu dulu secara preventif dan kemudian hanya sebatas memasang pengumuman dan gembok sehingga ada 2 gembok;
- Bahwa yang disita tanah dan bangunan;
- Bahwa terkait isinya dari putusannya tidak ada tertuang;
- Bahwa jika ruko tersebut ada isinya, jika berdasarkan asas apalagi objeknya berupa tanah dan bangunan, sepengetahuan Saksi isinya tersebut sudah termasuk didalam untuk sebidang tanah diatasnya;
- Bahwa jika hal tersebut terjadi, Saksi akan melakukan penelusuran dulu isi itu milik siapa dan darimana isi tersebut, jika memang isi milik Terdakwa dan telah ada sebelum sita dilakukan maka akan dilakukan pelelangan bersama isi tersebut;

2. Saksi **RIZKY FANY**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi menjabat sejak tahun 2021 di KPKNL Bontang sebelumnya di KPKNL Jember Jawa Timur;
- Bahwa objek sengketa sudah Saksi pelajari setelah menerima surat panggilan dari kejaksaan;
- Bahwa objeknya Saksi ketahui dari berkas-berkas, namun atas namanya Saksi lupa;
- Bahwa saat dimulai lelang sampai lelang dilakukan tidak ada perubahan data diberkas;
- Bahwa jadwal lelang 8 Agustus 2024 setelah ada permohonan lelang oleh Kejaksaan Negeri Berau;
- Bahwa semua dokumen lelang sudah lengkap dan sesuai dengan peraturan kemenkeu;
- Bahwa pengumuman lelang dilakukan oleh Kejaksaan Berau;
- Bahwa status hukum objek lelang saat ini adalah Barang Milik Negara;
- Bahwa lelang dilakukan September 2024 dan objeknya belum terjual;

Halaman 69 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam peraturan lelang dapat dilelang tanpa bukti kepemilikan yang terpenting ada surat penjelasan dari Kejaksaan atas hal tersebut jadi tidak mesti ada SHM;
 - Bahwa bukti Surat T-5 Saksi tahu risalah lelang;
 - Bahwa bukti surat T-6 diperlihatkan, Saksi tahu;
 - Bahwa berdasarkan berita acara sita, surat kepemilikan tidak disita jadi KPKNL tidak memiliki bukti surat;
 - Bahwa kasus seperti tersebut sering terjadi;
 - Bahwa karena tidak adanya sertipikat, kasus tersebut sering terjadi namun jika ada risalah lelang, itu bisa dipakai untuk BPN membuat sertipikat pengganti;
 - Bahwa Saksi baru mengetahui dengan membaca berkas dokumen;
 - Bahwa Sertipikat belum ada balik nama;
 - Bahwa tanggal 5 Juli 2024 berkas permohonan lelang masuk ke KPKNL dan sebelum bertugas di KPKNL;
 - Bahwa Saksi mengetahui terkait objek sengketa 80% berdasarkan berkas dan 20% dari diskusi dengan rekan-rekan yang terlibat dalam lelang;
 - Bahwa perkara ini dikerjakan oleh pelelang yang Saksi gantikan sehingga Saksi yang menghadiri sidang ini;
 - Bahwa surat permohonan dari Kejaksaan pada tanggal 5 Juli 2024, berkas lengkap pada tanggal 5 Agustus 2024;
 - Bahwa KPKNL Bontang pernah melakukan penilaian jaminan;
 - Bahwa penilaian tersebut berada didalam berkas;
 - Bahwa putusan perkara nomor 4 Tahun 2019, BHT Saksi tidak tahu;
 - Bahwa jika dalam dokumen ada putusan Pengadilan Provinsi berarti Banding, Putusan Mahkamah Agung berarti Kasasi, namun karena dari Kejaksaan hanya melampirkan putusan tingkat pertama sehingga Saksi mengetahui putusan tersebut hanya sampai di Pengadilan Negeri;
 - Bahwa pelelangan jika tidak terlaksana, Kejaksaan bisa melakukan hibah dan lain-lain tapi dengan melengkapi syarat namun bukan ranah KPKNL;
- Menimbang, bahwa atas bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 70 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengagendakan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 Desember 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, terdapat eksepsi, dengan demikian sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat mendalilkan pokok eksepsi sebagai berikut:
 - Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*;
 - Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);
 - Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Bahwa Turut Tergugat II mendalilkan pokok eksepsi sebagai berikut:
 - Eksepsi *Error In Persona* Karena Orang Yang Ditarik Tidak Tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*);
 - Eksepsi Mengenai *Persona Standi In Judicio* Karena Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Atau Wewenang Untuk Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, yang mana terhadap pokok materi eksepsi yang sama akan Majelis Hakim pertimbangkan secara sekaligus, sebagaimana terurai dibawah ini;

1. Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* karena:

Halaman 71 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak tercatat dan terdaftar sebagai Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, berupa tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464, atas nama Ir. Sutirto Bachrun, yang terletak di Area Pasar Sanggam Adji Dilayas (Komplek Ruko Sanggam Plaza, Pasar Induk Berau) jalan Raden Ayoeb, Km. 5, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dimana berdasarkan Surat Pemesanan/Pembelian No. A.24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 04 Juni 2009, tercatat sebagai Pemesan/pembelian atas objek sengketa, adalah Hendra Mustafa;
- Bahwa yang membayar harga atas objek sengketa seharga Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) sebagian dibayar oleh Penggugat dan sebagiannya dibayar oleh Jamila, sesuai kwitansi;
- Bahwa sesuai ketentuan penjualan Ruko Sanggam Plaza Lima, salah satu syarat dan ketentuan Pemesanan/Pembelian Ruko Sanggam Plaza Lima sebagaimana butir 12 pada Surat Pemesanan/Pembelian No. 24 A24/Plima/VI/2009 tanggal 4 juni 2009 atas nama Hendra Mustafa diatur bahwa apabila Pemesan/Pembeli ingin mengganti nama Pembeli, maka pembeli wajib memberitahukan kepada Tergugat dan ataupun kepada marketing Tergugat tentang adanya penggantian nama pembeli, akan tetapi Hendra Mustafa selaku Pemesan/Pembeli atas objek sengketa, tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat maupun kepada marketing Tergugat, selaku penjual Ruko Sanggam Plaza Lima, tentang adanya penggantian nama Pemesan/Pembeli atas objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini pernah digugat dalam perkara harta bersama dan Waris di Pengadilan Agama Tanjung Redeb, dengan register Nomor 519/Pdt.G/2019/PA. TR. dan sesuai Putusan Pengadilan Agama Tanjung Redeb, Nomor :519 Pdt.G/2019/PA. TR. tanggal 1 September 2020, bertepatan dengan tanggal 13 Muharram 1442 Hijriyah Jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 37/Pdt.G/202/PTA.Smd. tanggal 20 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Robiul Akhir 1442 Hidjria, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:61 KAg/201 tanggal 14 September 2021 dalam

Halaman 72 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara waris, antara Yolinda Nawamatara Binti Johan Nawamatara (istri pertama dari almarhum H. Samir) dan HJ. Lilis Suriyani binti H. Samir dan Vivie Candrawati binti H. Samir (anak kandung H. Samir dari istri pertama) dkk. sebagai Penggugat, berlawanan dengan Hj. Hermiati binti H. Saing (istri kedua dari H. Samir) sebagai Tergugat;

- Bahwa dalam putusan tersebut diperoleh fakta bahwa HJ. Hermiati sebagai Tergugat (*Penggugat perkara a quo*) bukan Pemesan/Pembeli atas tanah dan bangunan Ruko Type II Blok A, No. 24, dengan luas tanah 90 meter persegi dan luas bangunan 73 meter persegi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1464 atas nama Ir. Sutirto Bachrun, melainkan bahwa Tanah beserta bangunan ruko tersebut adalah milik Jamilah oleh karena itu Hermati (Penggugat) tidak memiliki hak untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa setelah harga atas objek sengketa, telah dibayar lunas oleh Jamilah, bersama Penggugat, maka Tergugat telah menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Susilowati, SH. M.Kn. Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, Penggugat selau menunda-nunda untuk tandatangan akta jual beli di hadapan Susilowati, SH.M.Kn Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb, dan menunda-nunda untuk proses balik nama atas objek sengketa, karena Penggugat berusaha untuk menyembunyikan objek sengketa agar tidak diketahui oleh Yolinda Nawamatara (istri pertama dari almarhum H. Samir dan Lilis Suryani selaku anak kandung H. Samir dari istri Pertama, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya almarhum H. Samir semasa pernikahannya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* karena sesuai kuitansi tanggal 13 Juli 2009, kuitansi tanggal 18 Agustus 2009, dan kuitansi tanggal 19 Juli 2014 tidak menunjukkan adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena nama penerima dan pembayar yang tercantum di dalam kuitansi tersebut tidak sesuai dengan nama Penggugat maupun Tergugat dimana penerima adalah Leny Marlina dan pembayar adalah Jamilah. Selain itu, keterangan transaksi terkait objek jual beli yang tercantum di dalam ketiga kuitansi tersebut pun tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dimana

Halaman 73 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kuitansi tertulis untuk pembayaran ruko no. A24. Dengan demikian, Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak dapat menunjukkan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung dan mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* tersebut, Penggugat memberikan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam jawaban I.18 Tergugat mengakui Penggugat sebagai pembeli, sehingga memiliki legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan. Selanjutnya mengenai jawaban Tergugat angka I.18 sampai angka I.21 yang menyatakan Penggugat menunda-nunda penandatanganan Akta Jual Beli, Penggugat menyangkal hal tersebut karena pada faktanya Penggugat pernah menghadap ke Sony Thio, S.H., M.Kn Notaris dan PPAT di Tanjung Redeb untuk melakukan proses balik nama, akan tetapi pada saat Pak Sony Thio ingin memproses balik nama di Turut Tergugat I, Turut Tergugat I tidak bisa memprosesnya karena Objek Sengketa sedang dalam proses hukum sehingga tidak bisa dilakukan proses balik nama. Selain itu pada saat Tergugat meminta biaya tambahan untuk pembayaran pajak, baru mau membantu proses balik nama, yang notabeneanya tidak pernah ada dalam Perjanjian Jual Beli Objek Sengketa terkait biaya pajak tersebut. Kemudian Penggugat juga menyangkal terkait jawaban tergugat angka I.22 yang menyatakan Penggugat menunda proses balik nama karena ingin menyembunyikan hartanya, karena pada tahun 2018 Penggugat ingin membalik nama Objek Sengketa tersebut namun tidak bisa karena Tergugat menjadi Tersangka Kasus Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN. SMR sehingga semua aset-aset harta Tergugat disita oleh Turut Tergugat II dan tidak bisa dilakukan proses balik nama. Sedangkan Gugatan Harta Bersama dan Waris yang digugat oleh Yolinda Nawamartara dkk diajukan pada 1 September 2020 sehingga berdasarkan waktu gugatan tersebut tidak dibenarkan Dalil Tergugat tersebut;

Menimbang, terhadap eksepsi gugatan Penggugat tidak memiliki *legal standing* tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan pihak yang bertindak selaku Penggugat adalah orang atau badan hukum yang merasa haknya dilanggar dan haruslah benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut

Halaman 74 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, yang kemudian apabila dikaitkan dengan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan, maka untuk dapat menilai apakah Penggugat benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan, harus di periksa bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga, eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II mengenai Penggugat tidak mempunyai *legal standing* ataupun kepentingan untuk mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena Tergugat Penggugat telah mencampur adukan antara Pengesahan Jual beli dengan Perbuatan Wanprestasi, menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas objek tuntutan, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvan Kelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) tersebut, Penggugat memberikan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi karena Tergugat tidak mau membantu proses balik nama yang mana hal tersebut telah dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat. Selain itu Penggugat Mengajukan Pengesahan Jual Beli berdasarkan perjanjian yang telah diingkari (Wanprestasi) oleh Tergugat yang akan membantu Proses balik nama Objek Sengketa. Pengesahan jual beli akan bisa dilakukan apabila kedua belah pihak beriktikad baik untuk melaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, terhadap eksepsi gugatan Penggugat gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli karena Tergugat tidak mau membantu proses balik nama yang mana hal tersebut telah dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat. Akibat perbuatan Penggugat tersebut Penggugat menjadi terhambat dalam hal membalik namakan objek

Halaman 75 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara. Dengan demikian Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melakukan suatu hal yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut mengenai dalil pengesahan jual beli dan wanprestasi adalah hal yang berkaitan erat satu sama lain. Pengesahan jual beli diperlukan karena Penggugat telah ingkar janji dalam hal tidak mau untuk membantu proses balik nama. Ataupun sebaliknya dengan Tergugat yang ingkar janji mengakibatkan Penggugat menjadi terhambat dalam hal membalik namakan objek perkara. Dengan demikian penggabungan tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur. Sehingga, eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II mengenai Penggugat tidak mempunyai *legal standing* ataupun kepentingan untuk mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena Hendra Mustafa dan Jamilah dan atau ahli waris dari almarhuma Jamilah, tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak tariknya Hendra Mustafa dan Jamilah dan atau ahli waris dari almarhuma Jamilah sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi menjadi kabur dan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscurus libel*) tersebut, Penggugat tidak menanggapi;

Menimbang, terhadap eksepsi gugatan kurang pihak atau *plurium litis consortium* tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi gugatan kurang pihak atau *plurium litis consortium* adalah eksepsi mengenai ketidaklengkapan pihak yang menggugat atau ketidaklengkapan pihak yang ditarik sebagai Tergugat, sehingga masih ada orang yang harus dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, yang menyatakan "*hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan*

Halaman 76 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digugatnya". Putusan tersebut memberikan kaidah bahwa pada prinsipnya untuk menentukan siapa saja yang menjadi pihak dalam suatu gugatan adalah kewenangan dari Penggugat. Namun demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut haruslah mempertimbangkan apakah putusan yang akan dijatuhkan nantinya dapat dilaksanakan bilamana hanya Tergugat yang ditentukan oleh Pengugat tersebut yang digugat, karena dalam hal ini Majelis Hakim perlu mempertimbangkan pula mengenai pelaksanaan dari putusan yang telah dijatuhkan (eksekusi), dimana pada dasarnya putusan Pengadilan hanya berlaku bagi para pihak yang berperkara dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga yang tidak digugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan yang menjadi soal adalah karena Penggugat telah membeli sebidang tanah hak milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun dari Tergugat, namun pada saat melakukan proses balik nama Tergugat tidak mau membantu, padahal sebelumnya Tergugat telah berjanji akan membantu segala urusan yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat atas Obyek Sengketa tersebut, termasuk pengurusan balik nama sertifikat, hingga saat ini Penggugat tidak bisa melakukan balik nama kepemilikan atas objek sengketa tersebut. Selanjutnya atas hal tersebut Penggugat meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan meminta agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi). Selanjutnya Penggugat telah menarik pihak Turut Tergugat I karena sebagai badan/lembaga yang memiliki tugas dan kewenangan untuk menjalankan urusan dibidang pertanahan, kemudian telah pula menarik pihak Turut Tergugat II karena sebagai pihak yang melakukan penyitaan terhadap obyek sengketa yang membuat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat hanya meminta atau menuntut terhadap pihak-pihak tersebut yang telah didudukkan sebagai Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan tidak meminta atau menuntut kepada pihak selain pihak-pihak tersebut untuk melaksanakan serta

Halaman 77 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi putusan, sehingga dalam hal ini gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah masuk dalam kategori sebagai gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, dalil eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio plurium litis consortium*) harus ditolak;

4. *Error In Persona* Karena Orang Yang Ditarik Tidak Tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

Menimbang, bahwa bahwa Turut Tergugat II menyatakan bahwa gugatan Penggugat *Error In Persona* karena orang yang ditarik tidak tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), dimana tindakan Turut Tergugat II selaku Penyidik yang melakukan penyitaan terhadap objek perkara memiliki dasar hukum yang sah dan dilakukan oleh aparat hukum yang berwenang dengan tujuan mencapai keadilan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga pengajuan Gugatan *a quo* yang ditujukan kepada Turut Tergugat II yang dalam hal ini bertindak sebagai Penyidik dalam perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR, adalah keliru dan dapat dinyatakan *Error in Persona* (salah pihak);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *Error In Persona* karena orang yang ditarik tidak tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) tersebut, Penggugat tidak menanggapinya;

Menimbang, terhadap eksepsi gugatan *Error In Persona* karena orang yang ditarik tidak tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, yang menyatakan "*hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*". Putusan tersebut memberikan kaidah bahwa pada prinsipnya untuk menentukan siapa saja yang menjadi pihak dalam suatu gugatan adalah kewenangan dari Penggugat. Namun demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut haruslah mempertimbangkan apakah putusan yang akan dijatuhkan nantinya dapat dilaksanakan bilamana hanya Tergugat yang ditentukan oleh Pengugat tersebut yang digugat, karena dalam hal ini Majelis

Halaman 78 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim perlu mempertimbangkan pula mengenai pelaksanaan dari putusan yang telah dijatuhkan (eksekusi), dimana pada dasarnya putusan Pengadilan hanya berlaku bagi para pihak yang berperkara dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga yang tidak digugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat menarik pihak Turut Tergugat II karena sebagai pihak yang melakukan penyitaan terhadap obyek sengketa yang membuat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat I. Selanjutnya untuk dapat melihat apakah Turut Tergugat II memiliki kapasitas untuk ditarik sebagai pihak, maka harus di periksa bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga, eksepsi Turut Tergugat II mengenai *Error In Persona* karena orang yang ditarik tidak tepat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang telah membeli objek sengketa yakni sebidang tanah hak milik Nomor 01464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Teluk Bayur/Rinding, Tanjung Redeb, atas nama Sutirto Bachrun dari Tergugat, namun pada saat melakukan proses balik nama Tergugat tidak mau membantu, padahal sebelumnya Tergugat telah berjanji akan membantu segala urusan yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat atas objek sengketa tersebut, termasuk pengurusan balik nama sertifikat. Selanjutnya atas hal tersebut Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang berhak atas objek sengketa untuk kemudian melakukan balik nama atas objek sengketa tersebut dan meminta agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (*wanprestasi*). Selanjutnya Penggugat telah menarik pihak Turut Tergugat I karena sebagai badan/lembaga yang memiliki tugas dan kewenangan untuk menjalankan urusan dibidang pertanahan, kemudian telah pula menarik pihak Turut Tergugat II karena sebagai pihak yang melakukan penyitaan terhadap objek sengketa yang membuat Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat I;

Halaman 79 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Penggugat adalah bukan pemesan/pembeli atas objek sengketa, berdasarkan surat pemesanan No. A.24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 04 Juni 2009, yang tercatat sebagai pemesan/pembelian atas objek sengketa adalah Hendra Mustafa, kemudian yang membayar objek sengketa adalah Penggugat dan Jamilah. Selanjutnya tertundanya proses balik nama atas sertifikat atas objek sengketa, bukan semata-mata atas kesalahan Tergugat, akan tetapi kesalahan Penggugat sendiri, yang menunda-nunda penandatanganan akta jual beli dan menunda proses balik nama atas sertifikat objek sengketa, karena Penggugat berusaha ingin menyembunyikan objek sengketa, agar tidak diketahui oleh istri pertama dan anak kandung H. Samir, bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat dengan suaminya H. Samir semasa pernikahannya, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:

- Turut Tergugat II dalam penanganan perkara tindak pidana korupsi Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN.SMR sudah sesuai dengan prinsip *Due Process of Law* dimana perbuatan penyitaan atas objek sengketa adalah berdasarkan hukum;
- Terhadap permintaan objek perkara atau agar memberikan hak kuasa kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan upaya proses balik nama atas objek sengketa, maka hal tersebut sudah menyalahi aturan karena objek sengketa sudah menjadi Barang Milik Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 162 Tahun 2023 sehingga hak milik yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan dan Penggugat patut dinilai sebagai pihak yang tidak memiliki kedudukan sebagai Penggugat yang beriktikad baik;
- Adapun dalil Penggugat mengenai kepemilikan atas objek sengketa hanya didasarkan pada kuitansi sehingga tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa. Kemudian di dalam kuitansi tersebut tidak sesuai dengan nama Penggugat maupun Tergugat dimana penerima adalah Leny

Halaman 80 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marlina dan pembayar adalah Jamilah. Selain itu, keterangan transaksi terkait objek jual beli yang tercantum di dalam ketiga kuitansi tersebut pun tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dimana dalam kuitansi tertulis untuk pembayaran ruko no. A24, dengan demikian menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan langsung dan mempunyai hak untuk mengajukan gugatan;

- Berdasarkan fakta jalannya proses persidangan dalam perkara *a quo* Penggugat sudah terbukti tidak beriktikad baik karena Penggugat telah mengabaikan persyaratan formal atau prosedur yang diatur undang-undang dalam pengajuan gugatan perdata dimana Penggugat menghadiri pertemuan Mediasi yang pertama, namun tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah sampai akhirnya proses Mediasi dinyatakan gagal oleh Mediator. Padahal seharusnya para pihak wajib mengikuti proses Mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa yakni tanah dan bangunan yang terletak di Blok A Ruko Sanggam Plaza Lima Pasar Sanggam Adji Dilayas Nomor A24 Jalan H.A.R.M Ayoeb Kelurahan Rinding, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau dengan sertifikat hak milik Nomor 1464 tanggal 20 September 2010, Surat Ukur Nomor. 00047/2010 NIB. 01564 dengan luas: 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) atas nama Sutirto Bachrun (Tergugat);
2. Bahwa objek sengketa tersebut belum dilakukan balik nama;
3. Bahwa objek sengketa tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 4/Pid.Sus-TPK/2019/PN. SMR dirampas untuk Negara dan status barang saat ini menjadi Barang Rampasan Negara;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli atas objek sengketa, sehingga Tergugat yang tidak membantu proses balik nama

Halaman 81 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi)?;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-6, dan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah ataupun janji yaitu Saksi ZULKARNAIN TANJUNG, Saksi HERLYANA HERMAN, dan Saksi Hj. SITI RABIAH;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-7, dan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah ataupun janji yaitu Saksi ENDRO BUDI CAHYONO;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu, karena sejak hari persidangan yang telah di tetapkan, Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap di persidangan, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa TT-1 sampai dengan TT-25, dan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah ataupun janji yaitu Saksi DEKA FAJAR PRANOWO, S.H. dan Saksi RIZKY FANY;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang berkaitan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait pokok persengketaan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perjanjian sebagaimana adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih;

Halaman 82 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan dilaksanakan dan siapa yang akan melaksanakannya. Lahirnya kesepakatan harus didasari adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu bukan karena kekhilafan atau bukan karena paksaan ataupun karena penipuan;

Menimbang, bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah terkait apakah seseorang sudah cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu mengenai kedewasaan seseorang dan memiliki pikiran yang sehat. Menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang yang dewasa adalah orang yang berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah;

Menimbang, bahwa suatu pokok persoalan tertentu adalah mengenai kejelasan terkait jenis kebendaan pokok perjanjian yang harus disebutkan dengan jelas dan tegas dalam suatu perjanjian untuk memberikan kepastian;

Menimbang, bahwa suatu sebab yang tidak dilarang berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa isi perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud jual beli jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas;

Halaman 83 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan T-1 berupa fotokopi Surat Pesanan Pembelian Nomor :A.24/S.P.Lima/VI/2009, tanggal 4 Juni 2009, diketahui bahwa terdapat pemesanan ruko A24 dengan luas tanah 90M2 (sembilan puluh meter persegi, dengan harga jual Rp420.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) atas nama pemesan Hendra Mustafa dan penjual adalah Ir. Sutirto Bachrun (Tergugat);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1464/Rinding, dengan Surat Ukur Nomor 47/Rinding/2010 tertanggal 27 Agustus 2010 dengan luas tanah: 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), diketahui telah terbit hak milik diatas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* atas nama Sutirto Bachrun (Tergugat);

Menimbang, bahwa kemudian terdapat pembayaran ruko berdasarkan bukti P-3 yang bersesuaian dengan bukti T-2, T-3, T-4 dan T5 yang merupakan kwitansi pembayaran ruko dengan rincian:

- a. Pembayaran tanda jadi sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 11 Juni 2009 oleh Hj. Hermiati (bukti T-3);
- b. Pembayaran angsuran pertama sejumlah Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada sekitar bulan Juni 2009 oleh Hj. Hermiati (Penggugat) (bukti T-2);
- c. Pembayaran angsuran kedua sejumlah Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 13 Juli 2009 oleh Jamilah (bukti P-3 dan T-5);
- d. Pembayaran angsuran ketiga sejumlah Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 18 Agustus 2009 oleh Jamilah (bukti P-3 dan T-4);
- e. Pembayaran keempat sekaligus pelunasan sejumlah Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) yang dibayar pada tanggal 19 Juli 2014 oleh Hj. Hermiati (Penggugat) (bukti P-3 dan T-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi HERLYNA HERMAN bahwa Penggugat telah melakukan pembelian ruko A5 dan A24 dari Tergugat pada tahun 2009, dimana pada saat itu Saksi HERLYNA HERMAN bekerja dibagian administrasi membantu proses penjualan ruko milik Tergugat.

Halaman 84 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada saat itu untuk pemesan ruko A24 adalah Sdr. Hendra Mustafa yang merupakan anak dari Penggugat, Saksi HERLYNA HERMAN pernah menghubungi Penggugat untuk melunasi pembayaran ruko A24 berdasarkan perintah Tergugat dan memang Saksi HERLYNA HERMAN selalu berkomunikasi dengan Penggugat terkait pembayaran ruko tersebut karena dari awal Saksi HERLYNA HERMAN bekerja, Saksi HERLYNA HERMAN mengetahui bahwa pembeli ruko A5 dan A24 adalah Penggugat, Saksi HERLYNA HERMAN tidak pernah berkomunikasi dengan Hendra Mustafa, selain itu Saksi HERLYNA HERMAN juga membuat kwitansi pelunasan (bukti P-3) dimana saat itu Saksi HERLYNA HERMAN menerima pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp294.000.000 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dengan perincian Rp249.000.000 (dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah) Saksi HERLYNA HERMAN transfer ke rekening Tergugat dan sisanya Saksi HERLYNA HERMAN bayarkan untuk PPH dan Tergugat tidak komplain, kemudian Saksi HERLYNA HERMAN menyerahkan berkas pelunasan kepada notaris SONY THIO untuk kepentingan pembuatan akta jual beli dan biasanya beserta dengan balik nama sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi ZULKARNAIN TANJUNG yang pernah menyewa ruko A5 dan A24 dari Penggugat pada tahun 2014-2015, dimana setiap pembayaran Saksi ZULKARNAIN TANJUNG selalu membayarkan kepada Penggugat, sehingga Saksi ZULKARNAIN TANJUNG yakin bahwa Penggugat adalah pemilik dari ruko tersebut, Saksi ZULKARNAIN TANJUNG mengetahui bahwa sebelumnya ruko tersebut adalah milik Tergugat yang kemudian dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan keterangan Saksi Hj. SITI RABIAH setelah Saksi ZULKARNAIN TANJUNG tidak lagi menyewa ruko A5 dan A24, kemudian disewa oleh Hj. SITI RABIAH dari Penggugat selama 2 (dua) tahun, pada setiap pembayaran Saksi Hj. SITI RABIAH selalu membayarkan kepada Penggugat karena Penggugat adalah pemilik ruko;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan keterangan Saksi ENDRO BUDI CAHYONO yang pernah bekerja dibagian pemasaran ruko milik Tergugat, menyatakan bahwa Penggugat telah membeli ruko A5 dan A24 milik Tergugat, Saksi ENDRO BUDI CAHYONO tidak tahu kapan pelunasan dan apakah sudah

Halaman 85 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas atau belum, sepengetahuan Saksi ENDRO BUDI CAHYONO sertifikat ruko diagunkan di Bank oleh Tergugat, pada saat sertifikat sudah lunas ketika akta jual beli, sertifikat kemudian di roya bersamaan dengan keluarnya sertifikat dan royanya, Tergugat pernah menyampaikan bahwa Tergugat itikadnya ingin membantu sampai balik nama tapi sekian lama tidak ada progress akhirnya tidak balik nama dan Saksi tidak tahu alasannya kenapa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian bukti surat dan saksi-saksi tersebut di atas, diperoleh fakta bahwa awalnya Hendra Mustafa yang merupakan anak dari Penggugat telah memesan objek sengketa, kemudian dilakukan pembayaran sebanyak 4 (empat kali) dan yang melakukan pelunasan adalah Penggugat, Selanjutnya setelah dilakukan pembelian objek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat dimana Penggugat sempat menyewakan objek sengketa tersebut kepada orang lain sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam kesepakatan jual beli terhadap objek sengketa, dimana Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran dan Tergugat telah menyerahkan penguasaan atas objek sengketa tersebut kepada Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, tidak boleh dilakukan secara bawah tangan seperti yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat, namun meskipun demikian Majelis Hakim tetap berpendapat bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah perbuatan Tergugat yang tidak membantu proses balik nama objek sengketa menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Halaman 86 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seorang dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya, memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dan/ atau melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam hal tidak mau membantu mengurus proses balik nama terhadap objek sengketa, dimana sebelumnya Tergugat telah berjanji kepada Penggugat untuk membantu segala urusan yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat atas objek sengketa tersebut, termasuk pengurusan balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak tidak ada bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berkaitan dengan perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat yang di dalamnya memuat hak dan kewajiban para pihak termasuk juga kewajiban Tergugat untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat. Sebaliknya, dalam jawabannya Tergugat justru menolak dalil Penggugat mengenai kelalaian Tergugat yang tidak mau membantu dalam proses balik nama atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada perjanjian secara tertulis antara Penggugat dan Tergugat mengenai kewajiban Tergugat membantu Penggugat untuk proses balik nama, namun oleh karena objek perjanjian adalah tanah, sudah menjadi tanggung jawab moril Tergugat sebagai penjual untuk membantu proses balik nama objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada ketentuan mengenai kewajiban Tergugat untuk membantu dalam hal proses balik nama, maka untuk menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi haruslah didahului dengan adanya peringatan atau somasi;

Halaman 87 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut menurut pendapat Yahya Harahap (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua Cetakan Pertama, 2017, hlm. 522) disebutkan bahwa apabila dalam perjanjian tidak ada klausul yang menegaskan bahwa debitur langsung berada dalam keadaan wanprestasi tanpa memerlukan somasi terlebih dahulu, maka tetap diperlukan proses pernyataan lalai (*ingebrekestelling*). Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 disebutkan bahwa meskipun dalam perjanjian telah ditentukan secara tegas kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak tidak ada satu pun yang dapat menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan peringatan lalai atau somasi sebagaimana Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa dengan belum adanya pernyataan lalai oleh Penggugat kepada Tergugat, maka belum dapat dikatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah prematur;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan petitum gugatan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 88 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.496.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redep, pada hari Kamis, tanggal 6 Februari 2025, oleh kami, Arif Setiawan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erma Pangaribuan, S.H. dan Lailatus Sofa Nihaayah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redep Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr tanggal 21 Agustus 2024. Putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 14 Februari 2025 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Lismayarti Amang, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erma Pangaribuan, S.H.

Arif Setiawan, S.H., M.H.

Lailatus Sofa Nihaayah, S.H.

Panitera Pengganti,

Lismayarti Amang, S.H.

Halaman 89 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp50.000,00;
3. PNBP	:	Rp50.000,00;
4. Panggilan Sidang	:	Rp146.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.200.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.496.000,00;
(satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);		

Halaman 90 dari 90 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Tnr.

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)