



PUTUSAN

Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

HENDRIK, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 28 Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arifudin, SH, MH, Surasman, SH, Sadam Kholik, SH, Para Advokat dari Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Kalimantan Timur, Alamat : Jalan Ahmad Yani Nomor 26 Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor/ Samarinda dengan Nomor : W18-U1/531/HK.02.1/5/2023 tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

1. **HERY DARSONO,** Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan A.M. Sangaji No. 401, Kel. Bandara, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teddi Kama Sinaga, SH, dan Sunardi Sinaga, SH, Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada kantor Pengacara "TEDDI KAMA SINAGA, SH & REKAN, beralamat di Jalan PM. Noor Perumahan Bumi Sempaja Blok BF No. 22 Kelurahan Sempaja Timur, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No. W18-U1/863/HK.02.1/8/2023 tanggal 01 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN PENYITA EKSEKUSI**;
2. **MARIMUN,** Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan P.M. Noor RT 27 Kel. Sempaja Selatan, Samarinda Utara, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MUHAIMIN**, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan P.M. Noor RT 35 No. 1 (Temindung Permai), Kel. Sempaja Selatan, Samarinda Utara, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI II**;
4. **M. YAHMIN**, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Soekarno Hatta RT 32 Kel. Sempang Tiga (Eks. Kel. Loa Janan Ilir), Kec. Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI III**;
5. **SYAMSUDDIN**, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Sentosa No. 035, Kel. Sungai Pinang, Kec. Sungai Pinang Dalam, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI IV**;
6. **SAMADI**, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan M. Yamin Gang I RT. 17, Kel Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI V**;

atau secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 24 Mei 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 26 Mei 2023 dalam Register Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan berikut bangunan di atasnya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8103/Kel. Sempaja, Surat Ukur Nomor 00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas 731 m². Karena terjadi pemekaran wilayah dan Pembangunan Drainase Jalan PM. Noor, maka nomor dan luasan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut berubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3795 / Kel. Sempaja Selatan, Surat Ukur Nomor 00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas 683 m²;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terletak di Jalan Pangeran M. Noor, RT. 27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dengan batas – batas :
Sebelah utara berbatasan dengan : Jalan PM. Noor; Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah negara/tanah hak; Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Hak Steven Leonard Tanojo; Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah negara/tanah hak;

2. Bahwa antara Terlawan Penyita Eksekusi dengan Terlawan Tersita Eksekusi I, II, III, IV dan V, (Para Terlawan Tersita Eksekusi) adalah para pihak dalam perkara Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda, diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 23 Mei 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2008;
3. Bahwa adapun dasar perolehan Pelawan atas tanah perbatasan obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3795 / Kelurahan Sempaja Selatan tersebut, berdasar atas proses peralihan hak yang sah secara formal, yaitu pembelian dari H. SYAMSUDDIN, HT., sebelum adanya perkara perdata No.89/Pdt.G/2006/PN. Smda., sesuai dengan :
 - 3.1. Akta “Perikatan Jual-Beli” No. 19 tanggal 7 Agustus 2006 yang dibuat HERNAWAN HADI, S.H., Notaris Kota Samarinda;
 - 3.2. Akta “Kuasa” No 20 tanggal 7 Agustus 2006, yang dibuat HERNAWAN HADI, S.H., Notaris Kota Samarinda;
 - 3.3. Akta Jual Beli (AJB) No. 290/VIII/SUT/2006 tanggal 11 Agustus 2006, yang dibuat oleh HERNAWAN HADI, S.H., selaku PPAT Kota Samarinda dan Sertipikat Hak Milik kepemilikan semula atas nama H. SYAMSUDDIN, HT dibalik nama menjadi HENDRIK.

Sebelum pengikatan jual-beli, status tanah perbatasan berikut bangunan yang berdiri diatasnya adalah sebagai agunan kredit macet CV. AKMAL / H. SYAMSUDDIN, HT pada Bank Bukopin Samarinda. Pelawan kemudian menyelesaikan seluruh kewajiban CV AKMAL yang ada pada Bank Bukopin, terbukti dari adanya Aplikasi Transfer dari Pelawan kepada Bank Bukopin Samarinda tanggal 7 Agustus 2006 sebesar Rp. 775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan status “KS Transfer Nasabah”, selanjutnya Bank Bukopin mengajukan “Permohonan Roya Hak Tanggungan” pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda tanggal 7 Agustus 2006. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 290/VIII/SUT/2006 tanggal 11 Agustus 2006, yang dibuat oleh HERNAWAN HADI, S.H., selaku

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



PPAT Kota Samarinda, Sertipikat Hak Milik No. 8103/kel. Sempaja tersebut berubah kepemilikan menjadi milik HENDRIK /Pelawan;

4. Bahwa Proses peralihan kepemilikan tanah obyek Sertipikat Hak Milik No. 8103/kelurahan Sempaja seluas : 731 M² (sekarang Nomor 3795/Kel. Sempaja Selatan, seluas 683 m²) sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat terjadi karena : jual beli, tukar menukar, hibah, *pemasukan dalam perusahaan*, dan / atau melalui lelang dan peralihan hak tersebut kecuali lelang hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Oleh karena itu sangat beralasan apabila Pelawan mohon agar Pelawan dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan juga dinyatakan sebagai pemilik atas tanah obyek Sertipikat Hak Milik No. 8103/kelurahan Sempaja seluas : 731 M² (sekarang Nomor 3795/Kel. Sempaja Selatan, seluas 683 m²) ;
5. Bahwa ternyata pada tanggal 2 Desember 2010, dalam perkara Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda antara Terlawan Penyita Eksekusi dengan Para Terlawan Tersita Eksekusi tersebut, telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Samarinda berdasarkan permohonan dari Terlawan Penyita Eksekusi, dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 89.Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 2 Desember 2010. Pelawan mengetahui adanya Sita Eksekusi tersebut setelah Pelawan membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smr, tanggal 28 Januari 2016. Dalam sita eksekusi tersebut, tanah hak milik Pelawan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3795 / Kel. Sempaja Selatan, seluas 683 m² tersebut ikut tersita eksekusi;
6. Bahwa Pelawan bukan merupakan pihak dan tidak pernah ditarik sebagai pihak dalam perkara Perdata No: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dan tidak pernah diberitahukan adanya Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi No: 08/PDT/2008/PT.KT. SMDA serta tidak pernah diberikan teguran (*Aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara tersebut, oleh karena itu peletakan sita eksekusi atas tanah Pelawan obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3795 / Kelurahan Sempaja Selatan tersebut adalah merupakan suatu kekeliruan. Oleh karena itu beralasan apabila Pelawan memohon agar Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini menyatakan peletakan Sita Eksekusi

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah milik Pelawan obyek Sertipikat Hak Milik No. 3795/Kel. Sempaja Selatan, tanggal 24 Pebruari 2005; Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas : 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas : sebelah Utara : Jalan PM. Noor; sebelah Selatan : tanah hak; Sebelah Timur : Steven Leonard Tanojo; Sebelah Barat : tanah hak, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa Pelawan mengetahui adanya Putusan Perkara No.89/Pdt.G/2006/PN. Smda., saat pengukuran ulang/pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda tanggal 14 Juli 2010 yang dihadiri Pelawan dan dan Terlawan Penyita Eksekusi dan para pemegang sertifikat hak milik lainnya;

Sesuai fakta dilapangan yang tertuang dalam Berita Acara Pengukuran Ulang / Pengembalian Batas tanggal 14 Juli 2010 yang pada intinya menyatakan :

- Objek kabur karena ukuran Panjang dan lebar tidak jelas
- Saksi batas tidak sesuai di dalam surat dengan fakta di lapangan
- Adanya pihak-pihak lain yang mengajukan keberatan sebagai pemilik dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan.

8. Bahwa selain itu, dari hasil pemeriksaan fisik dilapangan tanggal 14 Juli 2010, ditemukan juga fakta “batas-batas fisik tanah yang diklaem oleh Terlawan Penyita Eksekusi tidak sesuai dengan batas yang tertulis disurat tanah dan putusan pengadilan” hal ini terlihat :

- Batas tanah sebelah utara “DAVID EFENDI” sedangkan fakta asli dilapangan berbatas langsung dengan Jl. P.M. NOOR”;
- Batas tanah sebelah timur “Jl. P.M. NOOR”, sedangkan fakta asli di lapangan berbatas langsung dengan “Gang/Haryono Admaja/H. Ambotang”. Jl. P.M. NOOR dari dulu hingga sekarang tidak pernah berubah letak dan fungsinya.

9. Bahwa kemudian tanggal 4 Nopember 2015, dengan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Samarinda, Panitera dan Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda melakukan peninjauan lokasi eksekusi untuk memperjelas kebenaran hasil pelaksanaan baik yang dilaksanakan oleh Juru Ukur Badan Pertanahan Kotamadya Samarinda maupun pelaksanaan Pra Eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda. Dari hasil peninjauan lokasi eksekusi tersebut ditemukan hal – hal sebagai berikut :

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



- 1) Pelaksanaan peninjauan lapangan dihadiri oleh Penggugat / Pemohon Eksekusi. Sdr. I. Nyoman Sudiana dan Sdr. Steven Leonard Tanojo;
 - 2) Sdr. Steven Leonard Tanojo menerangkan bahwa ia menguasai secara nyata obyek eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8139/Kel. Sempaja, Surat Ukur Nomor 00124/SPJ/2005, seluas 749 m² dan nomor: 9037 / Kel. Sempaja, Surat Ukur Nomor 01732/SPJ/2005, seluas 953 m² dan telah mendirikan bangunan rumah diatas tanah miliknya tersebut sejak tahun 2005 hingga sekarang ini (yang bersangkutan menyerahkan foto sertifikat);
 - 3) Sdr. I Nyoman Sudiana mengakui memiliki tanah diatas obyek eksekusi seluas \pm 6.500 m² yang diperoleh dari Marwan dengan cara membeli dan seluas \pm 900 m² yang diperoleh dari Junaid dengan cara membeli kemudian ia jual kepada Sujarwo serta isterinya bernama Siti Marjumiah juga mempunyai tanah diatas tanah eksekusi seluas \pm 700 m² yang diperoleh dari Marwan dengan cara membeli kemudian dijual kepada Sujarwo;
 - 4) Sdr. Hendrik menguasai seluas 731 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8103 tanggal 24 Pebruari 2005, Surat Ukur No. 00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 dan telah dijadikan sebagai jaminan pada Bank Panin Cabang Samarinda;
(hasil peninjauan lokasi tersebut sebagaimana tertuang dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda No. 89/Pdt.G/2006/PN Smr tanggal 28 Januari 2016, hal. 5);
10. Bahwa setelah beberapa rangkaian kegiatan, antara lain sita Eksekusi, pengembalian batas, peninjauan obyek eksekusi, pra eksekusi, pada tanggal 28 Januari 2016, Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dengan Penetapan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN. Smr tanggal 28 Januari 2016, akhirnya menetapkan bahwa :
- Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 08/Pdt/2008/PT.KT.Smda tidak dapat dilaksanakan (Noneksektabel);
11. Bahwa alasan pokok Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 08/Pdt/2008/PT.KT.Smda tidak dapat dilaksanakan (Noneksektabel), adalah karena obyek dikuasai oleh pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



bukan pihak dalam perkara yang akan dieksekusi tersebut, pihak ketiga tersebut salah satu diantaranya adalah Pelawan;

12. Bahwa dengan adanya Penetapan Putusan Perkara No. 89/Pdt.G/2006/PN. Smda., dinyatakan Noneksektabel, maka tidak ada alasan lagi melakukan eksekusi dengan dasar putusan dalam Perkara No. 89/Pdt.G/2006/PN. Smda tersebut, kecuali jika ada putusan pengadilan yang melibatkan semua pihak tersebut dan Terlawan Penyita Eksekusi tetap dinyatakan sebagai pemilik atas obyek tersebut;
13. Bahwa kemudian tahun 2016, dengan Perkara Nomor 51/Pdt.G/2016/PN Smr., Terlawan Penyita Eksekusi mengajukan Gugatan terhadap pihak - pihak yang menguasai tanah tersebut, termasuk Pelawan ditarik sebagai Tergugat VII. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 51/Pdt.G/2016/PN Smr. tanggal 19 Maret 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 58/Pdt/2017/PT SMR tanggal 22 Maret 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2490 K/Pdt/2022 tanggal 8 Agustus 2022. Gugatan Terlawan Penyita Ekekusi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
14. Bahwa tanggal 9 Mei 2023, Pengadilan Negeri Samarinda melakukan *Constatering* terhadap obyek perkara Putusan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 08/Pdt/2008/PT.KT.Smda., yang sudah dinyatakan NONEKSEKUTABEL dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN. Smr tanggal 28 Januari 2016. Pelawan dalam *Constatering* tersebut menyatakan keberatan karena meliputi tanah hak dan bangunan Pelawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3795/Kel. Sempaja Selatan, dengan Surat Ukur Nomor 00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas 683 m² (semula SHM Nomor 8103 / Kel. Sempaja, luas : 731 m²), dan Pelawan bukan pihak dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 08/Pdt/2008/PT.KT.Smda. tersebut;
15. Bahwa pelawan membeli tanah perbatasan tersebut secara terang dan tunai dan dengan itikad baik sesuai prosedur hokum serta diaktakan dihadapan PPAT HERNAWAN HADI, S.H., di Samarinda. Sehingga secara hukum jual beli tersebut adalah sah dan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum. doktrin ini sejalan

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam beberapa putusannya, antara lain :

- Putusan No. 251 K/Sip/1958, Tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" ;
- Putusan No. K/Sip/1975, Tanggal 23 Sptember 1975 yang menyatakan : "Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur";

Bahwa, oleh karena Pelawan adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang telah diletakkan Sita Eksekusi tanggal 2 Desember 2010 dalam perkara 89/Pdt.G/2006/PN Smda tersebut, maka beralasan menurut hukum apabila Pelawan memohon agar Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas tanah Pelawan tersebut diperintahkan untuk diangkat kembali;

16. Bahwa mengingat sengketa perkara Perdata No : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda adalah persoalan antara Terlawan Penyita Eksekusi dengan Para Terlawan Tersita Eksekusi I s/d Terlawan Tersita Eksekusi V, oleh karenanya pelaksanaan putusan dalam perkara tersebut tidak boleh berakibat kerugian kepada Pelawan selaku Pihak Ketiga yang tidak ada hubungan dengan perkara tersebut;
17. Bahwa Perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap sita eksekusi adalah perlawanan pihak ketiga dengan dasar Hak Milik, oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum bagi pengadilan mengabulkan perlawanan pelawan untuk seluruhnya dan menghukum Terlawan Penyita Eksekusi dan Para Terlawan Tersita Eksekusi secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara;

Berdasarkan semua uraian yang Pelawan kemukakan di atas, bersama ini Pelawan memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda agar berkenan kiranya menerima dan memeriksa perlawanan Pelawan, selanjutnya memberikan keputusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah perbatasan berikut bangunan yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 3795/Kel. Sempaja Selatan, tanggal 24 Pebruari 2005; Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas : 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas :sebelah Utara : Jalan PM. Noor; sebelah Selatan : tanah hak; Sebelah Timur : Steven Leonard Tanojo; Sebelah Barat : tanah hak; terletak di Jl. PM Noor RT. 27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, adalah tanah hak milik Pelawan;
5. Menyatakan peletakan Sita Eksekusi atas tanah hak milik Pelawan, tanah obyek Sertipikat Hak Milik No. 3795/Kel. Sempaja Selatan, tanggal 24 Pebruari 2005; Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas : 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas : sebelah Utara : Jalan PM. Noor; sebelah Selatan : tanah hak; Sebelah Timur : Steven Leonard Tanojo; Sebelah Barat : tanah hak, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda, tanggal 2 Desember 2010, khususnya yang telah diletakkan terhadap tanah milik Pelawan, tanah obyek Sertipikat Hak Milik No. 3795/Kel. Sempaja Selatan, tanggal 24 Pebruari 2005; Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas : 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang dengan batas-batas :sebelah Utara : Jalan PM. Noor; sebelah Selatan : tanah hak; Sebelah Timur : Steven Leonard Tanojo; Sebelah Barat : tanah hak;
7. Menghukum Terlawan Penyita eksekusi dan Para Terlawan Tersita eksekusi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan dan Terlawan Penyita Eksekusi masing-masing menghadap kuasanya tersebut. Sedangkan Terlawan Tersita Eksekusi I, Terlawan Tersita Eksekusi II, Terlawan Tersita Eksekusi III, Terlawan Tersita Eksekusi IV, dan Terlawan Tersita Eksekusi V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Mei 2023, 5 Juli 2023, 3 Agustus 2023, 7 September 2023 dan 20 September 2023 telah

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. David Fredo Charles Soplanit, SH, MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 September 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat perlawanan Pelawan tersebut yang isinya ada perbaikan sebagai berikut:

1. Dalam gugatan / perlawanan halaman 1 tertulis :
Perihal : Perlawanan terhadap Sita Eksekusi Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 2 Desember 2010.
2. Dalam gugatan / perlawanan halaman 2 tertulis alamat Terlawan Tersita Eksekusi II, sebagai berikut :
3. **MUHAIMIN**, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan P.M. Noor RT 35 No. 1 (Temindung Permai), Kel. Sempaja Selatan, Samarinda Utara, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI II**;

Diperbaiki dan selengkapnya menjadi :

3. MUHAIMIN, Pekerjaan Swasta, semula beralamat di Jalan P.M. Noor RT 35 No. 1 (Temindung Permai), Kel. Sempaja Selatan, Samarinda Utara, Kota Samarinda, sekarang tidak diketahui lagi alamat atau domisilinya baik di dalam negeri maupun di luar Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN TERSITA EKSEKUSI II**;
3. Terhadap selain dari perbaikan angka 1 dan 2 tersebut di atas, Pelawan tetap pada redaksi perlawanan tertanggal 24 Mei 2023;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan Penyita Eksekusi telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. DISQUALIFICATION EXEPTIE

Pelawan tidak mempunyai kedudukan untuk mengajukan gugatan perlawanan:

- a. Bahwa secara hukum Pelawan tidak lagi mempunyai kedudukan untuk mengajukan Perlawanan sejak keluarnya putusan Pengadilan Negeri

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Mei 2007 Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda yang amarnya selengkapnya berbunyi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda berdasarkan Surat Keterangan Untuk melepaskan Hak Atas tanah, Register No. 590/KASI/XI/1991 tanggal 12 November 1991 dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
 - Sebelag Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Terguat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda. batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat setiap bulannya masing-masing sebagai berikut:
 - Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sebesar masing-masing Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah);
 - Tergugat III sebesar Rp,2,000,000,-(dua juta rupiah)Terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Samarinda sampai tanah perkara diserahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat v secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang ditaksir berjumlah Rp. 1.034.000,-(satu juta tiga puluh empat ribu rupiah)
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa kemudian melalui Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2006 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007 kecuali mengenai menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada penggugat setiap bulannya harus ditolak, amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III/Pembanding;
- Menyatakan permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding tidak dapat diterima;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007 kecuali mengenai menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada penggugat setiap bulannya, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda berdasarkan Surat Keterangan Untuk melepaskan Hak Atas tanah, Register No. 590/KASI/XI/1991 tanggal 12 November 1991 dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
 - Sebelag Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;
 3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Terguat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadan kosong tanpa beban apapun yang yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda. batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Marwan;

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang ditaksir berjumlah Rp. 1.034.000,-(satu juta tiga puluh empat ribu rupiah)
5. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding selain dan selebihnya.

Bahwa lebih lanjut berdasarkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 399/Pid.S/2001/PN.Smda, tanggal 14 Pebruari 2002 sebagaimana bukti (Vide P-5), MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak Pidana dengan kualifikasi "secara bersama-sama dan berlanjut memalsu surat". Bahwa salah satu surat yang dipalsukan adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari HERY DARSONO (Penggugat) kepada MARIMUN (Tergugat I).

Bahwa kemudian terbukti tanah perkara telah dijual MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) kepada Tergugat II, Tergugat III, H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan Tergugat V dan dasar MARIMUN(Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) menjual tanah perkara adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 yang merupakan surat palsu sehingga MARIMUN(Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) tidak berhak menjual tanah karena tanah perkara adalah milik HERY DARSONO (Penggugat) , sehingga majelis hakim perkara a quo menghukum MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I), Tergugat II, Tergugat II, H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan Terguat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadan kosong tanpa beban apapun yang yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda

- c. Bahwa dengan demikian secara hukum segala penjualan dan pembelian tanah dan turunannya termasuk Sertipikat Hak Milk (SHM) Nomor : 3795/Kelurahan Sempaja Selatan, yang dahulu tercatat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja dengan luas 731 M² yang berasal dari MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I), kemudian menjual kepada H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan selanjutnya H.SYAMSUDDIN, HT menjual kepada HENDRIK (Pelawan) dengan adanya putusan hakim dalam

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



perkara a quo adalah cacat Formil/hukum dan dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum sehinggalah Pelawan tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan Perlawanan.

2) Gugatan Pelawan Kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscur Libelum)

a. bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh pelawan tidak jelas/kabur, hal tersebut jelas terlihat setelah Terlawan Penyita Eksekusi, membaca dan mempelajari seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan oleh karena tidak ada sama sekali menjelaskan mengenai obyek sengketa berapa awalnya ukuran panjang dan lebar tanah sebelum dan sesudah terjadinya pemekaran wilayah dan Pembangunan Drainase Jalan P.M Noor, demikian pula diajukannya gugatan perlawanan ini sangat tidak tepat dan tidak beralasan dan hanya menunda-nunda atau menghalangi pelaksanaan putusan/eksekusi dalam perkara perdata nomor: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang sekarang telah berkekuatan hukum tetap yang hingga sekarang putusan dalam perkara tersebut belum dilaksanakan / dieksekusi karena selalu dihalang-halangi oleh Pelawan walaupun gugatannya telah di tolak oleh Mahkamah Agung yang dahulu sebagai Pelawan dalam Perkara Nomor : 111/Pdt.G/2010/PN.Smda jo Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor :45/PDT/2012/PT.KT.SMDA jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1016 K/Pdt/2013 dengan demikian maka sangat beralasan apabila gugatan perlawanan Pelawan untuk dikesampingkan.

b. Bahwa dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara Perdata Nomor: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap, bahwa nyata-nyatanya belum ada Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tentang Sita Eksekusi terhadap perkara Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda, sehingga gugatan dinyatakan Kabur (Obscur Libelum);

3) Gugatan Perlawanan Pelawan bersifat PREMATUR

Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan selaku pihak ketiga (Derden Verzet) dalam perkara perdata Nomor: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap, yang gugatannya didasarkan pada anmaning dan Constatering tanggal 9 Mei 2023 terhadap objek sengketa, belumlah dapat dijadikan Objek Perlawanan dalam perkara perlawanan ini, meskipun tindakan aanmaning merupakan rangkaian proses eksekusi, akan tetapi dengan belum diletakkannya sita oleh Pengadilan atas objek sengketa, maka secara formal pihak Pelawan belum waktunya mengajukan derden verzet, oleh karena itu perlawanan Pelawan bersifat Prematur (belum ada hak derden verzet) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dengan demikian dari apa yang Terlawan Penyita Eksekusi uraikan tersebut diatas, maka jelas dan beralasan menurut hukum apabila gugatan perlawanan pelawan nyatanya Tidak Jelas /Kabur/Prematur serta NEBIS IN INDEM, maka kiranya juga beralasan menurut hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Samarinda melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya dapat menjatuhkan putusan sela sekaligus putusan akhir oleh karena gugatan perlawanan pelawan sangat tidak relevan dan sangat tidak berdasar menurut hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah Terlawan Penyita Eksekusi uraikan pada bagian eksepsi tersebut diatas maka dianggap telah terbaca dan termuat seluruhnya pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh pelawan dan Terlawan Penyita Eksekusi tidak akan panjang lebar untuk menanggapi karena gugatan perlawanan pelawan tidak beralasan dan berdasar menurut hukum;
3. Terlawan Penyita Eksekusi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan pada gugatan perlawanan pada point 1 s/d 4 dan Point 15 yang menyatakan antar lain:
 - Memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Kempaja, surat ukur Nomor 00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004, seluas 731 M2, kemudian karena ada pemekaran wilayah dan pembangunan Drainase, maka Sertipikat Hak Milik berubah menjadi Nomor : 3795/Kel.sempaja Selatan, Surat Ukur Nomor :00394/SPJ/2004 tanggal 24 Desember 2004, menjadi seluas 683 M2; terletak di jalan Pangeran M.Noor, RT.27 Kel.Sempaja Selatan, Kec.Samarinda Utara, Kota Samarinda dengan batas-batas:

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. P.M.Noor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Negara/tanah hak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Steven Leonard Tanojo;
- Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Negara/Tanah hak
- Bahwa dasar perolehan tanah perbatasan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3795/Kel.Sempaja Selatan, Surat Ukur Nomor :00394/SPJ/2004 tanggal 24 Desember 2004, pembelian dari H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) berdasarkan Akta Jual beli No.290/VIII/SUT/2006 yang dibuat Notaris HERNAWAN HADI, S.H, selaku PPAT Kota Samarinda, kepemilikan semula Sertipikat Hak Milik Nomor : 3795/Kel.Sempaja Selatan atsa nama H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV);
- Bahwa sebelum pengikatan status tanah perbatasan dan bangunan diatasnya sebagai agunan Kredit macet CV AKMAL/ H.SYAMSUDDIN, HT pada Bank Bukopin dan Pelawan dengan itikad baik yang menyelesaikan pembayarannya dan kepemilikan berubah menjadi atas nama HENDRIK dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja (sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 3795/Kel.Sempaja Selatan, seluas 683 M²).

Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan tersebut diatas dapat Terlawan bantahkan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan telah melupakan adanya aturan hukum terkait SERTIPIKAT CACAT HUKUM, Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal. (Rusmadi Murad, 1991: 29).

Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah dikatakan cacat hukum administrasi apabila melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, sedangkan dikatakan cacat kepemilikan apabila Serifikat yang diterbitkan tersebut didasarkan kepada alas hak/bukti kepemilikan yang tidak sah. Cacat kepemilikan ini terjadi apabila bukti-bukti/alas hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum;

Sertifikat Asli Tapi Palsu , yaitu sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu. Sertifikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu. Yang dikategorikan sertifikat cacat hukum.

- Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum sesuai dalil-dali Pelawan pada point 1 sd 4 diatas bahwa Pelawan (HENDRIK) membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja (sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 3795/Kel.Sempaja Selatan, seluas 683 M²). melalui H.SYAMSUDDIN, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan fakta-fakta hukum dipersidangan diketahui dalam perkara a quo H.SYAMSUDDIN membeli dari dalam bentuk Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I), dan MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) yang telah menjual Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 milik dari HERY DARSONO dan sudah dinyatakan Surat Palsu berdasarkan :

✓ Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2006 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007 yang amar putusannya menyatakan :

-Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 11.688 M² (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda berdasarkan Surat Keterangan Untuk melepaskan Hak Atas tanah, Register No. 590/KASI/XI/1991 tanggal 12 November 1991 dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
- Sebelag Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
- Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
- Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Terguat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda. batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
 - Sebelag Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;
- ✓ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 399/Pid.S/2001/PN.Smda, tanggal 14 Pebruari 2002 sebagaimana bukti (Vide P-5.). MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak Pidana dengan kualifikasi "secara bersama-sama dan berlanjut memalsu surat". Bahwa salah satu surat yang dipalsukan adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari HERY DARSONO (Penggugat) kepada MARIMUN (Tergugat I) dan dijatuhi hukuman Pidana 10(sepuluh) tahun dan MARHANG bin H. MASRAN Terdakwa II dengan Pidana penjara 8 (delapan Tahun);
- ✓ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 453/Pid.S/2007/PN.Smda, tanggal 20 Agustus 2007 bahwa MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) juga telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak Pidana "PERBUATAN TIDAK MENYENANGKAN DAN MENGGUNAKAN SURAT PALSU Sebagaimana diatur dalam dan diancam pidana dalam pasal 335 ayat(1) ke -1 KUHP dan Pasal 263 ayat (2) KUHP dan dipidana penjara selama 1(satu) Tahun".
- Dengan demikian apa yang telah didalilkan oleh Pelawan dapat terbantahkan oleh Terlawan dengan demikian Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja (sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 3795/Kel.Sempaja Selatan, seluas 683 M²) atas nama HENDRIK adalah SERTIPIKAT ASLI TAPI PALSU tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran karena

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



sudah dibuktikan melalui proses hukum di Pengadilan Negeri Negeri Samarinda baik dalam perkara Perdata maupu Pidana,

- Maka dengan demikian sangat beralasan dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).-

4. Bahwa Pelawan yang mendalihkan dalam gugatan pada point 6 tentang perkara perdata Nomor: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA, Pelawan mempermasalahkan karena Terlawan (dahulu Penggugat) tidak mengikutsertakan Pelawan, akan Terlawan tanggap berdasarkan fakta:

4.1. Berdasarkan pada bukti P-1 Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda berdasarkan Surat Keterangan Untuk melepaskan Hak Atas tanah, Register No. 590/KASI/XI/1991 tanggal 12 November 1991 dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah David Effendi;
- Sebelag Selatan dengan tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
- Sebelah Barat dengan tanah Marwan;
- Sebelah Timur dengan Jalan Pangeran M.Noor;

Bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik Almarhum Marwan bin Kasum (Bapak Tergugat I/MARIMUN) yang telah menjual/melepaskan Hak Penguasaan tanah seluas 11.688 M2 yang berlokasi di Jl.PM Noor (Eks.Jln. Inpres) Kelurahan sempaja, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda pada tanggal 24 Maret 1981 berdasarkan Akta Pelepasan dan Pembebasan Penguasaan tanah dihadapan Camat samarinda Ilir No: 115/PPAT/1981, Register No.Kagko 72/81 tanggal 26 Maret 1981 kepada ARIFIN TOBING(vide Bukti P-2);

Bahwa kemudian ARIFIN TOBING pada tanggal 14 Agustus 1990 telah menjual tanah a quo kepada ATONG WIWEKO, dan kemudian pada tanggal 6 November 1991 ATONG WIWEKO menjual kepada HERY DARSONO (Penggugat)

4.2. Bahwa kemudian pada gugatan perkara perdata Nomor: 89/Pdt.G/2006/PN.Smda Terlawan tidak mengikutsertakan pelawan dalam gugatan terlawan (dahulu Penggugat) adalah karena terlawan

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada hubungan hukum dengan Pelawan, Terlawan hanya mengetahui bahwa yang menguasai tanah Terlawan adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

5. Bahwa Terlawan Menolak dengan tegas terkait dalil-dalil Pelawan dalam Posita 10 s/d 13 yang pada pokoknya, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dengan penetapan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smr tanggal 26 Januari 2016 menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor :08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2006 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007 tidak dapat dilaksanakan (Noneksektabel);

Bahwa kemudian terhadap penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dengan Penetapan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smr tanggal 26 Januari 2016, Terlawan mengajukan kembali permohonan sita eksekusi tanggal 29 Agustus 2022 kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda, dan kemudian berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 10 Januari 2023, menetapkan telah mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dengan penetapan Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smr tanggal 26 Januari 2016;

Sehingga dengan demikian sangat beralasan bahwa proses eksekusi Terlawan atas objek sengketa a quo dapat berjalan kembali dengan adanya penetapan yang baru dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Samarinda dan sekaligus membantahkan dalil-dalil Pelawan pada Point 10 s/d 13.

6. Bahwa Terlawan Menolak dengan tegas terkait dalil-dalil Pelawan dalam Posita point 15 dan 16 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan adalah Pemilik sah atas sebagian tanah yang diletakkan Sita Eksekusi tanggal 2 Desember 2010 dalam perkara Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tersebut, maka beralasan menurut hukum apabila Pelawan memohon agar Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas tanah Pelawan tersebut diperintahkan untuk diangkat kembali dan juga pada posita point 16 Pelawan menyatakan oleh karena sengketa perkara Nomor 89/Pdt.G/2006/PN.Smda adalah persoalan antara Terlawan Penyita Eksekusi dengan Para Terlawan Tersita Eksekusi I s/d Terlawan Tersita Eksekusi V, oleh karenanya pelaksanaan putusan tersebut tidak boleh berakibat kerugian lepa pada Pelawan selaku pihak ketiga yang tidak ada hubungan dengan perkara tersebut;

Bahwa Terlawan dapat membantahkan dalil Pelawan sebagai berikut :

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah ada 4 (empat) putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan” Menghukum Tergugat I (MARIMUN), Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV (H.SYAMSUDDIN) dan Tergugat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M² (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang yang terletak di Jalan Pangeran M, Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda”.

Yaitu:

- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2006 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor Perkara : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda tanggal 23 Mei 2007;
- Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 399/Pid.S/2001/PN.Smda, tanggal 14 Pebruari 2002 sebagaimana bukti (Vide P-5,);
- Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 453/Pid.S/2007/PN.Smda, tanggal 20 Agustus 2007 bahwa MARIMUN (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) juga telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak Pidana “PERBUATAN TIDAK MENYENANGKAN DAN MENGGUNAKAN SURAT PALSU

Sehingga karena sudah dinyatakan dalam putusan hakim supaya mengembalikan tanah Terlawan dalam keadaan kosong, maka segala penjualan tanah yang alas haknya dari Tergugat I (MARIMUN) dan Tergugat IV (H.SYAMSUDDIN) harus dikembalikan tanpa syarat kepada Terlawan (HERY DARSONO -Penggugat) termasuk yang dijual Tergugat IV (H.SYAMSUDDIN) kepada HENDRIK (Pelawan) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja (sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 3795/Kel.Sempaja Selatan, seluas 683 M²). harus dikembalikan dalam keadaan kosong tanpa beban apapun.

Demikian demikian dalil Pelawan yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 8103/Kel.Sempaja (sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 3795/Kel.Sempaja Selatan, seluas 683 M²). adalah sah secara hukum, adalah dalil yang menyesatkan dan tidak dapat dipertanggungjawabkan,oleh karenanya dalil tersebut patutlah ditolak atau tidak dapat diterima.

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk mengurangi kerugian pada posita point 16 yang dialami oleh Pelawan, akibat Penipuan yang dilakukan oleh MARUMUN, dkk yang sudah terbukti di Pengadilan dan memperoleh kekuatan hukum tetap sudah sepatutnya Pelawan meminta pertanggungjawaban hukum kepada Tergugat IV (H.SYAMSUDDIN) dkk, bukan dengan cara melakukan Gugatan Perlawanan yang kesannya hanya memperlambat atau menghalang-halangi eksekusi yang diajukan Terlawan.

Berdasarkan dari apa yang telah Terlawan (dahulu) Penggugat uraikan tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi terlawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR

Memberikan Putusan lain yang seadil-adilnya (ex aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan Penyita Eksekusi tersebut Pelawan telah mengajukan replik pada tanggal 11 Oktober 2023 dan terhadap replik Pelawan tersebut Terlawan Penyita Eksekusi telah mengajukan duplik pada tanggal 18 Oktober 2023. Selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka replik dan duplik para pihak adalah sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa pada tanggal 17 November 2023 yang hasilnya sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan Penyita Eksekusi masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 8 Januari 2024;

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

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

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengemukakan dalil-dalil perlawanan sebagaimana terurai dalam surat perlawanannya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan Penyita Eksekusi telah mengajukan eksepsi mengenai:

1. *Disqualification exceptie* dengan alasan bahwa secara hukum Pelawan tidak lagi mempunyai kedudukan untuk mengajukan perlawanan sejak keluarnya Putusan Pengadilan Negeri tanggal 23 Mei 2007 Nomor perkara : 89/Pdt.G/2006/PN Smda yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 399/Pid.Sus/2001/PN. Smda tanggal 14 Pebruari 2002, Marimun (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana dengan kualifikasi "secara bersama-sama dan berlanjut memalsu surat", dimana salah satu surat yang dipalsukan adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari Hery Darsono (Penggugat) kepada Marimun (Tergugat I). Bahwa kemudian tanah perkara telah dijual Marimun (Tergugat I/Terbanding/Pembanding/Terlawan Tersita I) kepada Tergugat II, Tergugat III, H. Syamsuddin, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan Tergugat V dan dasar Marimun (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) menjual tanah perkara adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 yang merupakan surat palsu sehingga Marimun (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) tidak berhak menjual tanah karena tanah perkara adalah milik Hery Darsono (Penggugat), sehingga Majelis Hakim perkara *a quo* menghukum Marimun (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV), Tergugat II, Tergugat II, H. Syamsuddin, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan Terguat V dan atau siapa saja yang memperoleh berasal dari Tergugat I untuk mengosongkan/mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.688 M2 (sebelas ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) secara utuh serta dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang terletak di Jalan Pangeran M. Noor RT 27, Kel. Sempaja, Kotamadya Samarinda. Bahwa dengan demikian secara hukum segala penjualan dan pembelian tanah dan turunannya termasuk Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3795/Kelurahan Sempaja Selatan, yang dahulu

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 8103/Kel. Sempaja dengan luas 731 M² yang berasal dari Marimun (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV), kemudian dijual kepada H. Syamsuddin, HT (Tergugat IV/Terbanding/Terlawan Tersita IV) dan selanjutnya H. Syamsuddin, HT menjual kepada Hendrik (Pelawan) dengan adanya putusan Hakim dalam perkara *a quo* adalah cacat formil/hukum dan dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum sehingga Pelawan tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan perlawanan;

2. Perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libelum*) dengan alasan:

a. Bahwa dalam perlawanan tidak ada sama sekali menjelaskan mengenai obyek sengketa berapa awalnya ukuran panjang dan lebar tanah sebelum dan sesudah terjadinya pemekaran wilayah dan pembangunan drainase Jalan P.M. Noor, demikian pula diajukannya perlawanan ini sangat tidak tepat dan tidak beralasan dan hanya menunda-nunda atau menghalangi pelaksanaan putusan/eksekusi dalam perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang sekarang telah berkekuatan hukum tetap yang hingga sekarang putusan dalam perkara tersebut belum dilaksanakan/dieksekusi karena selalu dihalang-halangi oleh Pelawan walaupun gugatannya telah ditolak oleh Mahkamah Agung yang dahulu sebagai Pelawan dalam perkara Nomor 111/Pdt.G/2010/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 45/PDT/2012/PT.KT.SMDA jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1016 K/Pdt/2013;

b. Bahwa dalam amar Putusan Pegadilan Negeri Samarinda dalam perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap nyata-nyata belum ada Penetapan dari Ketua Pegadilan Negeri Samarinda tentang Sita Eksekusi terhadap perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda tersebut;

3. Perlawanan Pelawan bersifat prematur, dengan alasan Pelawan mengajukan perlawanan ini selaku pihak ketiga (*derden verzet*) dalam perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap, yang gugatannya didasarkan pada *aanmaning* dan *constatering* tanggal 9 Mei 2023 terhadap objek sengketa, belumlah

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



dapat dijadikan objek perlawanan dalam perkara perlawanan ini, meskipun tindakan *aanmaning* merupakan rangkaian proses eksekusi, akan tetapi dengan belum diletakkannya sita oleh Pengadilan atas objek sengketa, maka secara formal pihak Pelawan belum waktunya mengajukan *derden verzet*, oleh karena itu perlawanan Pelawan bersifat prematur (belum ada hak *derden verzet*);

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi Terlawan Penyita Eksekusi tersebut, maka Pelawan dalam repliknya tertanggal 11 Oktober 2023 telah menyangkal dan menolak eksepsi yang diajukan oleh Terlawan Penyita Eksekusi. Sehingga Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terlawan Penyita Eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 136 HIR/162 Rbg pada pokoknya menyatakan "*sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya*", maka oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan Terlawan Penyita Eksekusi membutuhkan pembuktian dalam pokok perkaranya serta eksepsi-eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Samarinda maka eksepsi-eksepsi Terlawan Penyita Eksekusi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah agar Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar dan agar tanah perbatasan berikut bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan (dahulu) Sertipikat Hak Milik No.8103/Kel. Sempaja, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 seluas 731 M² dan sekarang setelah balik nama, pemekaran wilayah, dan pembangunan drainase berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.3795/Kel. Sempaja Selatan, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 seluas 683 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan P.M. Noor;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak;
- Sebelah Timur : Steven Leonard Tanojo;
- Sebelah Barat : Tanah Hak;

yang terletak di Jalan P.M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda adalah tanah hak milik Pelawan. Sedangkan Terlawan Penyita Eksekusi mendalilkan pada pokoknya bahwa tanah obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa seluas 731 M² tersebut merupakan bagian dari tanah milik Terlawan Penyita Eksekusi seluas 11.688 M² yang terletak di Jalan Pangeran M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja, Kota Samarinda, sesuai Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah No. 590/KASI/XI/1991 tanggal 12 November 1991, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah David Effendi;
- Sebelah Selatan : Tanah Ambotang/Heriyono Admaja;
- Sebelah Barat : Tanah Marwan;
- Sebelah Timur : Jalan Pangeran M. Noor;

sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap. Dimana berdasarkan permohonan Sita Eksekusi tanggal 29 Agustus 2022, Ketua Pengadilan Negeri Samarinda mengeluarkan penetapan tertanggal 10 Januari 2023 yang pada pokoknya mencabut penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 26 Januari 2016 sehingga proses eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita Eksekusi atas obyek sengketa berjalan kembali dengan adanya penetapan baru yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Samarinda tersebut. Bahwa tanah milik Terlawan Penyita Eksekusi seluas 11.688 M² tersebut awalnya adalah milik Almarhum Marwan Bin Kasum (Bapak dari Terlawan Tersita Eksekusi I) yang telah menjual atau melepaskan hak penguasaan atas tanahnya seluas 11.688 M² tersebut kepada Arifin Tobing pada tanggal 24 Maret 1981 sesuai Akta Pelepasan dan Pembebasan Penguasaan Tanah No : 115/PPAT/1981, Register No.Kagko 72/81 tanggal 24 Maret 1981. Dimana selanjutnya Arifin Tobing menjual tanah seluas 11.688 M² tersebut kepada Atong Wiweko pada tanggal 14 Agustus 1990 dan Atong Wiweko lalu menjual tanah seluas 11.688 M² tersebut kepada Terlawan Penyita Eksekusi pada tanggal 6 November 1991. Bahwa Pelawan membeli obyek sengketa seluas 731 M² tersebut dari H. Syamsuddin, HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV), dimana H. Syamsuddin, HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV) sebelumnya telah membeli tanah tersebut dari Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I). Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 399/Pid.S/2001/PN Smda tanggal 14 Pebruari 2002, Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) telah dihukum karena telah melakukan tindak pidana secara bersama-sama dan berlanjut memalsu surat, dimana salah satu surat yang dipalsukan oleh Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) adalah Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari Hery

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I). Dan lebih lanjut berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 453/Pid.S/2007/PN Smda tanggal 30 Agustus 2007, Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) juga telah dihukum karena telah melakukan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan dan menggunakan surat palsu. Sehingga dengan demikian Sertipikat Hak Milik No.8103/Kel. Sempaja seluas 731 M² (sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik No.3795/Kel. Sempaja Selatan seluas 683 M²) atas nama Pelawan adalah Sertipikat asli tapi palsu yang harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku;

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

1. Bahwa Pelawan telah membeli obyek sengketa seluas 731 M² yang terletak di Jalan P.M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, sesuai Sertipikat Hak Milik No.8103/Kel. Sempaja, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 yang setelah di balik nama, pemekaran wilayah, dan pembangunan drainase berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.3795/Kel. Sempaja Selatan, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 seluas 683 M² dari H. Syamsuddin, HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV) pada tanggal 11 Agustus 2006 seharga Rp. 775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa Pelawan pernah menerima ganti rugi atas pembangunan drainase di Jalan P.M. Noor Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, sehingga tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan Tersita Eksekusi IV menjadi tersisa 683 M²;
3. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi telah dinyatakan sebagai pemilik tanah seluas 11.688 M² yang terletak di Jalan Pangeran M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja, Kota Samarinda, sesuai putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah obyek sengketa seluas (dahulu) 731 M² yang di atasnya ada berdiri bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No.8103/Kel. Sempaja, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29 Desember 2004 atas nama Hendrik (Pelawan), dan sekarang setelah di balik nama, pemekaran wilayah, dan pembangunan drainase berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.3795/Kel. Sempaja Selatan, Surat Ukur No.00394/SPJ/2004 tanggal 29

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2004 atas nama Hendrik (Pelawan) seluas 683 M², yang terletak di Jalan P.M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, benar milik Pelawan dan oleh karenanya Sita Eksekusi atas tanah tersebut yang sudah dilaksanakan pada tanggal 02 Desember 2010 berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 15 November 2010 harus diangkat ataukah sebaliknya obyek sengketa bukanlah milik Pelawan melainkan milik Terlawan Penyita Eksekusi sesuai putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah jual beli atas obyek sengketa antara Pelawan (Hendrik) dengan Terlawan Tersita Eksekusi IV (H. Syamsuddin, HT) sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti Plw-1 sampai dengan Plw-12e;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu alat bukti surat Plw-1 tentang Sertipikat Hak Milik No.3795/Kel. Sempaja Selatan, Plw-2a tentang Aplikasi Transfer Bank Mandiri ke Bank Bukopin Samarinda tertanggal 7 Agustus 2006, Plw-2b tentang Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor : 319/BB-SMD/PIMP/VIII/2006 tanggal 7 Agustus 2006, Plw-3 tentang Akta Kuasa Nomor : 20 tanggal 7 Agustus 2006, Plw-4 tentang Akta Jual Beli Nomor : 290/VIII/SUT/2006 tanggal 11 Agustus 2006, Plw-5 tentang Surat Keterangan Nomor : 601/151/BPN.44.1/2008 tanggal 2 Desember 2008, Plw-6 tentang Penetapan Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN. Smr tanggal 28 Januari 2016, Plw-7 tentang Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 769/BPPTSP-KS/IMB/C/V/2012 tentang Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 8 Mei 2012, Plw-8a tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, Plw-8b tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, Plw-8c tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, Plw-9a tentang Salinan Putusan Nomor : 111/Pdt.G/2010/PN.Smda tanggal 22 Juni 2011, Plw-9b tentang Salinan Putusan Nomor : 45/PDT/2012/PT.KT.SMDA tanggal 26 Juli 2012, Plw-9c tentang Salinan Putusan Nomor 1016 K/Pdt/2013 tanggal 2 April 2014, Plw-10a tentang Salinan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2016/PN Smr tanggal

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Maret 2020, Plw-10b tentang Salinan Putusan Nomor : 58/PDT/2017/PT.SMR tanggal 22 Maret 2021, Plw-10c tentang Salinan Putusan Nomor 2490 K/Pdt/2022 tanggal 8 Agustus 2022, Plw-11 tentang Surat Keberatan dan Mohon Penundaan Pelaksanaan Putusan No. 89/Pdt.G/2006/PN Smd di Atas Tanah Hak SHM No. 3795/Sempaja Selatan seluas 863 M² Nomor : 33/Lbh-Kaltim/Smr/V/23 tanggal 29 Mei 2023, Plw-12a tentang Surat Permohonan Dari Hendrik Ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda Untuk Pengukuran Tanah SHM 8103 Yang Terkena Proyek Drainase Pemkot Samarinda tanggal 3 Desember 2008, Plw-12b tentang Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 22477/2008 tanggal 3 Desember 2008, Plw-12c tentang Bukti Setor Biaya-biaya Pekerjaan Oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda tanggal 3 Desember 2008, Plw-12d tentang Gambar Luas Tanah (SHM 8103 an. Hendrik) Yang Terkena Drainase Seluas 48 M², Plw-12e tentang Surat Pemberitahuan Nomor : 700/096/Perk.1/X/2016 tanggal 28 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa di persidangan Pelawan tidak mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Terlawan Penyita Eksekusi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TP-1 sampai dengan T-19 dan Saksi-saksi yaitu Martua Parulian Sinaga, SH, dan Istiar;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Terlawan Penyita Eksekusi yaitu alat bukti surat TP-1 tentang Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor : 1/Pdt.Eks/2023/PN Smr Jo. Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 18 Oktober 2023, TP-2 tentang Penetapan Nomor : 1/Pdt.Eks/2023/PN Smr Jo. Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 15 September 2023, TP-3 tentang Berita Acara Pengukuran Dalam Rangka Konstatering Objek Gugatan Perkara No. 89/Pdt.G/2006/PN.Smda. tanggal 9 Mei 2023, TP-4 tentang Penetapan Nomor : 1/Pdt.Eks/2023/PN Smr Jo. Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda tanggal 30 Januari 2022, TP-5 tentang Penetapan Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN.Smda. tanggal 10 Januari 2023, TP-6 tentang Salinan Putusan Nomor : 399/Pid.S/2001/PN.Smda. tanggal 14 Pebruari 2002, TP-7 tentang Salinan Putusan Reg.Nomor : 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tanggal 5 Maret 2008, TP-8 tentang Salinan Putusan No.: 89/PDT.G/2006/PN.SMDA. tanggal 23 Mei 2007, TP-9 tentang Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 1990, TP-10 tentang Akte Pelepasan Dan Pembebasan Penguasaan Atas Tanah Nomor : 115/PPAT/1981 tanggal 24 Maret 1981, TP-11 tentang Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 6 Agustus 1990, TP-12 tentang Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 6 Nopember 1991, TP-13 tentang Gambar

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi Nomor : 1769/K/1980 tanggal 12 Agustus 1990, TP-14 tentang Surat Pencabutan dan Pembatalan Tanda Tangan Lurah Sempaja Nomor : 500/101/Kel.VIII/2001 tanggal 3 Agustus 2001, TP-15 Salinan Putusan Nomor : 189/Pid.B/2002/PN.Smda. tanggal 12 Agustus 2002, TP-16 tentang Salinan Putusan Nomor : 453/Pid.B/2007/PN.Smda. tanggal 20 Agustus 2007, TP-17 tentang Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 1992, TP-18 tentang Surat Pernyataan tanggal 16 Juli 1992, TP-19 tentang Surat Melaporkan IMB An. Hendrik tanggal 8 Juli 2010 serta **Saksi Martua Parulian Sinaga, SH**, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut bahwa Saksi kenal dengan Herry Darsono, Marimun, Muhaimin dan tidak ada hubungan keluarga. Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pelawan, M. Yahmin, Syamsuddin dan Samadi. Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa yaitu di Jl. P.M. Noor dengan batas-batas : Timur dengan Jl. P.M. Noor, Barat dengan kaplingan Marwan, Utara dengan Ferdinand (kios LPG), Simatupang (agen schafholding), Irfan Sutadi (4 ruko), dan Saksi sendiri, Selatan dengan Haryono, Hatim Jaya, Ambo Tang. Bahwa luas tanah milik Terlawan Penyita Eksekusi keseluruhan 11.688 M², untuk luas obyek sengketa Pelawan 771 M² dipotong parit sehingga luasnya tinggal 683 M². Bahwa alas hak Terlawan Penyita Eksekusi adalah SPPT dan PBB nya juga ada. Bahwa obyek sengketa sudah di eksekusi pada bulan September 2023, tetapi ada tiga obyek tanah dari luasan 11.688 M² yang belum di eksekusi. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi membeli tanah 11.688 M² dari Arifin Tobing pada tahun 1991. Bahwa lokasi obyek tanah dahulu masuk Rt.3 sekarang masuk Rt.27. Bahwa Saksi pernah dengar kalau Terlawan Tersita Eksekusi I memiliki alas hak berupa segel atas tanah tersebut. Bahwa Terlawan Tersita Eksekusi I merupakan anak dari Marwan. Bahwa Terlawan Tersita Eksekusi I pernah dipidanakan oleh Ketua Rt.27 karena masalah surat segel yang dipalsukan oleh Terlawan Tersita Eksekusi I. Bahwa obyek sengketa yang bagian depan dikuasai oleh Terlawan Tersita Eksekusi I, tetapi yang bagian belakang bukan dikuasai oleh Terlawan Tersita Eksekusi I. Bahwa obyek sengketa yang sudah di eksekusi ada di bagian kanan. Bahwa Saksi mengetahui di atas obyek sengketa ada bangunan beton dan pagar seng. Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah tiang betonnya. Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Pelawan masuk sebagai pihak dalam perkara No.89/Pdt.G; **Saksi Istiar** yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut bahwa Saksi kenal dengan Pelawan, Marimun, Muhaimin tetapi tidak ada hubungan keluarga. Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hery Darsono, M. Yahmin, Syamsuddin dan Samadi. Bahwa Saksi pernah ditunjukkan surat pelepasan hak

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



oleh Terlawan Penyita Eksekusi yang dibeli dari Arifin Tobing. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi pernah mengajak Saksi membawa fotokopi surat ke RT kemudian ke Sdr. Nanang disampaikan bahwa apabila ada yang membuat surat di atas tanah yang dimiliki Terlawan Penyita Eksekusi ini tolong jangan dibuatkan. Bahwa Terlawan Tersita Eksekusi I pernah datang ke tempat Saksi untuk dibuatkan surat tanah, tetapi Saksi tidak mau buat sehingga Terlawan Tersita Eksekusi I membuat surat tanah ke Rt.24 Kelurahan Rapak Banuang. Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah milik Terlawan Penyita Eksekusi. Bahwa tanda tangan di dalam surat Terlawan Tersita Eksekusi I itu dipalsukan. Bahwa Saksi mengetahui bunyi putusan dalam bukti surat TP-6 tersebut. Bahwa Saksi tidak tahu tanah itu dijual ke siapa, oleh karena itu Sdr. Nanang dilaporkan ke polisi. Bahwa dari cerita Terlawan Penyita Eksekusi, Saksi mengetahui kalau Terlawan Tersita Eksekusi I pernah dihukum. Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT terakhir pada tahun 1990. Bahwa pada saat ini obyek sengketa dikuasai orang lain, tetapi surat-surat masih atas nama Terlawan Penyita Eksekusi. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi menguasai tanahnya pada tahun 1993 sampai dengan tahun 1999. Bahwa menurut pengakuan Terlawan Penyita Eksekusi ada yang membayar sewa atas obyek sengketa kepada Terlawan Penyita Eksekusi. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi mendapat dana pembebasan, tetapi kalau Pelawan Saksi tidak mengetahui apakah dapat dana pembebasan untuk pembuatan drainase juga atau tidak. Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah sebelah Timur dengan Jl. P.M. Noor, sebelah Barat dengan kapling Marwan, sebelah Utara dengan David Effendi, sebelah Selatan dengan Gang/Ambo Tang. Bahwa Saksi melihat ada tulisan di seng tanah milik Hendrik. Bahwa Terlawan Penyita Eksekusi tidak tinggal disana. Bahwa sebagian dikuasai Terlawan Penyita Eksekusi, tetapi bangunan di atas obyek sengketa ada orang lain yang membangun. Bahwa Saksi tidak mengetahui perkara tahun 2016 terkait ini. Bahwa di dalam perkara sebelumnya belum ada nama Hendrik. Bahwa Terlawan Tersita Eksekusi I menjual obyek sengketa kepada Nyoman dan Yusran;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian diketahui jika Pelawan telah membeli tanah (obyek sengketa) seluas 731 M² yang terletak (dahulu) di Jalan P.M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dan sekarang di Jalan P.M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dari Terlawan Tersita Eksekusi IV pada

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Agustus 2006 seharga Rp. 775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai bukti Plw-2a dan bukti Plw-4. Bahwa tanah tersebut sebelumnya sudah bersertifikat SHM No.8103/Kel. Sempaja atas nama H. Syamsuddin HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV) sesuai bukti Plw-1, yang diagunkan ke Bank Bukopin sehingga setelah Pelawan membeli tanah tersebut dan mentransferkan uang pembeliannya sejumlah Rp. 775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Bank Bukopin Samarinda, maka pihak Bank Bukopin lalu mengajukan permohonan roya hak tanggungan atas SHM No.8103/Kel. Sempaja atas nama H. Syamsuddin HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV) tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda sesuai bukti Plw-2b, dan selanjutnya Pelawan membalik nama SHM No.8103/Kel. Sempaja atas nama H. Syamsuddin HT (Terlawan Tersita Eksekusi IV) tersebut menjadi SHM No.3795/Kel. Sempaja Selatan atas nama Hendrik (Pelawan) sesuai bukti Plw-1. Bahwa selanjutnya Pelawan menerima ganti rugi atas kegiatan penyelesaian dampak sosial pembangunan drainase di Jalan PM Noor/Jalan Inpres Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda seluas 48 M² dari Pemerintah Kota Samarinda sehingga tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan Tersita Eksekusi IV berkurang menjadi tersisa 683 M² sesuai bukti Plw-5. Bahwa Pelawan juga telah mendapatkan ijin dari Walikota Samarinda untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut sesuai bukti Plw-7. Bahwa Pelawan juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sesuai bukti Plw-8a, Plw-8b, dan Plw-8c. Bahwa setelah terjadi pemekaran wilayah, tanah tersebut masuk ke dalam Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, dari sebelumnya Rt.27 Kelurahan Sempaja, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda;

Menimbang, bahwa mengenai jual beli obyek sengketa antara Pelawan dengan Terlawan Tersita Eksekusi IV telah dibantah oleh Terlawan Penyita Eksekusi dengan menyatakan pada pokoknya bahwa jual beli tersebut tidak sah oleh karena obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah milik Terlawan Penyita Eksekusi seluas 11.688 M² yang (dahulu) terletak di Jalan Pangeran M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja, Kota Samarinda, dan sekarang setelah pemekaran wilayah terletak di Jalan Pangeran M. Noor Rt.27 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda jo. putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA yang telah berkekuatan kekuatan hukum tetap dan karena Pelawan telah

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



membeli obyek sengketa dari Terlawan Tersita Eksekusi IV dimana Terlawan Tersita Eksekusi IV sebelumnya membeli obyek sengketa dari Terlawan Tersita Eksekusi I (Marimun) yang telah dihukum berdasarkan putusan yang telah berkekuatan kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana secara bersama-sama dan berlanjut memalsu surat, dimana salah satu surat yang dipalsukan oleh Terlawan Tersita Eksekusi I tersebut adalah berupa Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) serta Terlawan Tersita Eksekusi I telah dihukum berdasarkan putusan yang telah berkekuatan kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana tidak menyenangkan dan menggunakan surat palsu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwasanya obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah miliknya seluas 11.688 M², maka Terlawan Penyita Eksekusi telah mengajukan bukti TP-10, TP-11, TP-12, TP-8, dan TP-7 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Martua Parulian Sinaga, SH, dan Saksi Istiar, dimana diketahui pada awalnya tanah seluas 11.688 M², yang di dalamnya terdapat obyek sengketa seluas 731 M², merupakan milik Marwan Bin Kasrun yang kemudian menjualnya kepada Arifin Tobing seharga Rp. 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 24 Maret 1981. Bahwa Arifin Tobing lalu menjual tanah tersebut kepada Atong Wiweco Lopito seharga Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 6 Agustus 1990 dan Atong Wiweco Lopito lalu menjual tanah tersebut kepada Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) seharga Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 6 Nopember 1991. Bahwa Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) pada tahun 2006 lalu bersengketa (perdata) dengan Marimun, Muhaimin, M. Yahmin, Syamsuddin, dan Samadi atau Para Terlawan Tersita Eksekusi dalam perkara *a quo* dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 89/Pdt.G/2006/PN Smda yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA, Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 11.688 M² tersebut. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 08/PDT/2008/PT.KT.SMDA tersebut ternyata tidak ada upaya hukum lebih lanjut dan oleh karenanya berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwasanya Terlawan Tersita Eksekusi I telah dihukum karena memalsu Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 19 Desember 1993 dari Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I), maka

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita Eksekusi I telah mengajukan bukti TP-6 yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Samarinda menjatuhkan hukuman kepada Marimun Bin Marwan (Terlawan Tersita Eksekusi I) selama 10 (sepuluh) bulan penjara dan Marhanang Bin H. Masran selama 8 (delapan) bulan penjara karena telah secara bersama-sama dan berlanjut memalsukan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 19 Desember 1993 yang isinya seolah-olah Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) menjual tanah miliknya seluas 11.688 M² kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) dengan harga sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) padahal Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I). Hal mana sesuai dengan keterangan Saksi Istiar yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui bunyi putusan dalam bukti surat TP-6 tersebut serta mengetahui dari Terlawan Penyita Eksekusi bahwasanya Terlawan Tersita Eksekusi I pernah dihukum dan bahwa Saksi tidak tahu tanah itu dijual kepada siapa, oleh karena itu Sdr. Nanang dilaporkan ke polisi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 17 November 2023 diketahui bahwasanya obyek sengketa berada di lokasi tanah seluas 11.688 M² milik Terlawan Penyita Eksekusi yang sebagiannya sudah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Samarinda dan telah diserahkan kepada Terlawan Penyita Eksekusi berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor : 1/Pdt.Eks/2023/PN Smr Jo. Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda (vide bukti TP-1). Bahwa berdasarkan bukti TP-1 dan TP-2 berupa Penetapan Nomor : 1/Pdt.Eks/2023/PN Smr Jo. Nomor : 89/Pdt.G/2006/PN Smda diketahui jika eksekusi terhadap tanah seluas 11.688 M² dilaksanakan atas permohonan Terlawan Penyita Eksekusi dan dilakukan dengan mengecualikan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* dan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 169/Pdt.Bth/2023/PN Smr. Sehingga dengan demikian pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* dan obyek sengketa dalam perkara Nomor 169/Pdt.Bth/2023/PN Smr belum dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa di dalam posita perlawanannya Pelawan mendalihkan sebagai pembeli beriktikad baik dengan mengutip Yurisprudensi yang terkait dengan hal itu dan selanjutnya dalam petitum perlawanannya Pelawan memohon agar dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa menurut Ridwan Khairandy, dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, halaman

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

149, disebutkan seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Dalam perkara *Baris v. Riezenkampt*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, Hoge Raad memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai itikad baik (*een rechtsverhouding die door de goede trouw beheerst wordt*). Itikad baik pada tahap pra-kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Menurut Robert S. Summer, salah satu bentuk itikad buruk dalam melakukan transaksi jual beli yaitu tidak menjelaskan fakta material dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain. Sehubungan dengan hal ini, putusan-putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoeksplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*). Pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, dimana penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik. Selain penjual, dalam perjanjian jual beli tanah, pembeli juga memiliki kewajiban-kewajiban. Pertama, dia wajib membayar harga sesuai dengan kesepakatan. Kedua, dia juga wajib melakukan usaha yang patut meneliti terkait dengan obyek transaksi, yaitu berusaha untuk mengetahui kepemilikan yang sah dari tanah yang dijual-belian. Oleh karena itu, apabila seorang pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli, maka dia dianggap sebagai pembeli yang beritikad buruk. Sehingga, apabila ada gugatan dari seorang pemilik asal, dia tidak mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta dan pertimbangan hukum di atas dihubungkan dengan kewajiban penjual dan pembeli *in casu* Terlawan Tersita Eksekusi IV yang harus menjelaskan fakta material sekaitan

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr



dengan tanah yang dijualnya kepada Pelawan serta Pelawan sendiri yang harus melakukan penelitian terhadap tanah (obyek sengketa) yang menjadi obyek transaksi jual beli dengan Terlawan Tersita Eksekusi IV serta bukti P-3, P-4 dan TP-6 maka diketahui bahwasanya jual beli atas obyek sengketa dilakukan Pelawan ± 4 (empat) tahun setelah Terlawan Tersita Eksekusi I dihukum karena bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama dan berlanjut memalsukan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 19 Desember 1993 yang isinya seolah-olah Hery Darsono (Terlawan Penyita Eksekusi) menjual tanah seluas 11.688 M² miliknya kepada Marimun (Terlawan Tersita Eksekusi I) dan ± 1 (satu) bulan sebelum Terlawan Penyita Eksekusi mengajukan gugatan perdata terkait tanah miliknya seluas 11.688 M² terhadap Marimun, Muhaimin, M. Yahmin, Syamsuddin, dan Samadi atau Para Terlawan Tersita Eksekusi dalam perkara *a quo*. Sehingga oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan selaku pembeli tidak berusaha sebelumnya untuk melakukan penelitian terlebih dahulu guna mengetahui kepemilikan yang sah dari tanah (obyek sengketa) yang dibelinya dari Terlawan Tersita Eksekusi IV, hal mana mengakibatkan Pelawan dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan oleh sebab itu jual beli atas obyek sengketa antara Pelawan dengan Terlawan Tersita Eksekusi IV tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil perlawanannya karena dari fakta-fakta hukum yang terbukti di persidangan tidak terdapat alasan hukum untuk membenarkan atau mendukung argumentasi hukum Pelawan tersebut, oleh karena itu perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak beralasan menurut hukum maka Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar dan sebagai konsekuensi yuridisnya perlawanan Pelawan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak maka sebagai pihak yang dikalahkan Pelawan haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan Penyita Eksekusi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.953.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024, oleh kami, Andri Natanael Partogi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H., dan Nur Salamah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Niken Gustantia Syahaddina, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan Kuasa Pelawan serta Kuasa Terlawan Penyita Eksekusi tanpa dihadiri oleh Terlawan Tersita Eksekusi I, II, III, IV, dan V melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H.

Andri Natanael Partogi, S.H., M.H.

Nur Salamah, S.H.

Panitera Pengganti,

Niken Gustantia Syahaddina, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	: Rp. 100.000,00
3. Panggilan Sidang	: Rp. 2.073.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.650.000,00
5. PNBP Panggilan + PS	: Rp. 80.000,00
6. Meterai	: Rp. 10.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00 +
Jumlah	: Rp. 3.953.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Bantahan Nomor 91/Pdt.Bth/2023/PN Smr

Disclaimer

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