



PUTUSAN

Nomor 82/PDT/2018/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. TRIADI SULISTIO, berkedudukan di Jl.Camar No.91-93 RT.023, Kel.Bandara, Kec.Sungai Pinang, Kota Samarinda dalam hal ini memberikan kuasa kepada UJANG SUPENDI,SH beralamat di Kantor Advokat dan Penasehat Hukum "UJANG SUPENDI,S.H. & REKAN" di Jl. Rmania Nomor 05 E Voorvo Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2016 selanjutnya sebagai **PEMBANDING dahulu PENGGUGAT I** ;

2. GOEY SIU JEK, berkedudukan di Jl.Camar No.91-93 RT.023, Kel.Bandara, Kec.Sungai Pinang, Kota Samarinda dalam hal ini memberikan kuasa kepada UJANG SUPENDI,SH beralamat di Kantor Advokat dan Penasehat Hukum "UJANG SUPENDI,S.H. & REKAN" di Jl. Rmania Nomor 05 E Voorvo Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2016 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II dahulu PENGGUGAT II** ;

Lawan:

1. RICCY SULISTIO, bertempat tinggal di Jl.KR Kwitang IG No.04 RT.02/RW 08 Kel. Kwitang, Kec.Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Hasani, S.H. & Rekan", berkedudukan di Jakarta Jalan Melati IV No.44 B Rt.003/Rw 01 Kel. Gandul Kec. Cinere Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Nopember 2016, selanjutnya disebut **TERBANDING dahulu TERGUGAT**;

hal 1 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



2. **DEDEK YULIONA, S.H.**, bertempat tinggal di Jl.Slamet Riyadi No.01 RT.018, Karang Asem Ilir, Kec.Sei Kunjang, Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Hasani, S.H. & Rekan", berkedudukan di Jakarta Jalan Melati IV No.44 B Rt.003/Rw 01 Kel. Gandul Kec. Cinere Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 82/PDT/2018/PT.SMR tanggal 20 Juli 2018 tentang Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 82/PDT/ 2018/PT.SMR dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, terutama telah membaca Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G/2016/PN.Smr;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 31 Oktober 2016 dalam Register Nomor 142/Pdt.G/2016/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kel.Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda seluas 2.648 M² (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio;
2. Bahwa tanah perbatasan tersebut diperoleh Para Penggugat dengan cara membeli dari Alm.Fongky Sulistio (orang tua Tergugat) sesuai Akta Jual Beli No. 034/T.L.U/2000 tanggal 28 – 11 – 2000 ;
3. Bahwa tanah perbatasan tersebut sejak diperoleh Para Penggugat, telah dipergunakan secara terus menerus oleh Para Penggugat dan saat ini dipergunakan/ diperuntukan untuk tempat usaha milik Para Penggugat berupa lapangan futsal;

hal 2 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



4. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2015, Penggugat (Triadi Sulistio) telah dilaporkan Tergugat atas dugaan tindak pidana pemalsuan di Kepolisian Resor Samarinda berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/ 565/VI/ 2015 tertanggal 29 Juni 2015 dan untuk kepentingan penyidikan Kepolisian Resor Kota Samarinda telah melakukan penyitaan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 298/Pen.Pid/2015/PN.Smr tanggal 23 September 2015 dan Surat Tanda Penerimaan No. 248/XII/ 2015/ Reskrim tanggal 5 Desember 2015;
5. Bahwa Penggugat (Triadi Sulistio) tidak mengerti atas adanya laporan dari Tergugat tersebut, karena Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan pemalsuan surat seperti yang dituduhkan Tergugat tersebut dan Pihak Kepolisian Resor Samarinda atas laporan Tergugat tersebut serta merta telah menetapkan Penggugat (Triadi Sulistio) sebagai Tersangka dan melakukan penahanan terhadap Penggugat (Triadi Sulistio);
6. Bahwa dengan ditetapkan nya sebagai Tersangka dan dilakukan penahanan terhadap Penggugat (Triadi Sulistio) oleh pihak Kepolisian Resor Samarinda, Tergugat mendatangi Penggugat (Triadi Sulistio) di Kepolisian Resor Samarinda dan dengan dalih/ alasan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh Penggugat (Triadi Sulistio) dan agar Penggugat memperoleh penangguhan penahanan dari pihak penyidik kepolisian, Penggugat (Triadi Sulistio) diminta untuk menanda tangani kesepakatan bersama sesuai Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015;
7. Bahwa benar setelah ditanda tangani Surat Kesepakatan Bersama oleh Penggugat (Triadi Sulistio), Penggugat memperoleh penangguhan penahanan sesuai Surat Perintah Penangguhan Penahanan No. S.P Tangguh/231,a/XII/2015/Reskrim tanggal Desember 2015 dan Surat Pemberitahuan Penangguhan Penahanan tanggal 4 Desember 2015;
8. Bahwa Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 3 Desember 2015 yang ditanda tangani Penggugat (Triadi Sulistio) dan Tergugat, yang isinya antara lain :
 - Bersedia mengembalikan obyek tanah berdasarkan Sertifikat HGB No.28 An.Fongky Sulistio yang berada di Jl.Bangeris RT.06, Kel. Karang Anyar, Kec.Karang Anyar, Kec.Sungai Kunjang, Samarinda;
 - Pembuatan kesepakatan penyerahan dan penerimaan lahan sesuai Sertifikat HGB. No.28 kepada Sdr.Riccy Sulistio (ahli waris Sdr.Fongky

hal 3 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulistio) di Notaris dengan biaya yang ditanggung oleh Sdr.Triadi Sulistio;

Dibuat secara sepihak oleh Tergugat. Penggugat (Triadi Sulistio) menandatangani Surat Kesepakatan tersebut dalam keadaan terpaksa dan tidak ada pilihan lain karena Penggugat dalam tahanan Pihak Kepolisian Resor Samarinda;

9. Bahwa dengan adanya kesepakatan tanggal 3 Desember 2015, Tergugat begitu mudah untuk memperdaya Para Penggugat, Para Penggugat dibawa oleh Tergugat ke kantor Turut Tergugat untuk menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, yang pada intinya Para Penggugat berjanji dan telah mengikatkan diri menjual untuk sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio tersebut kepada Tergugat dan harga tanah yang yang dtelah ditetapkan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp. 740.711.000.- (tujuh ratus empat puluh juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);
10. Bahwa selain Akta Pengikatan jual beli, pada hari dan tanggal yang sama, Para Penggugat telah diminta Tergugat untuk menanda tangani Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat dikantor / dihadapan Turut Tergugat, yang pada intinya Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk melakukan penanda tangananan jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pihak lain/ pihak ketiga;
11. Bahwa Para Penggugat tidak berdaya dan dengan amat terpaksa menanda tangani kedua akta tersebut yakni Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat dikantor Turut Tergugat tersebut, karena menurut Tergugat kedua akta tersebut merupakan pelaksanaan dari kesepakatan bersama tanggal 3 desember 2015;
12. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2016 kembali Para Penggugat dibawa oleh Tergugat ke kantor Turut Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 dimana Para Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio dengan harga Rp. 740.711.000.- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah tujuh ratus sebelas ribu rupiah), pada saat itu Penggugat (Triadi Sulistio) mempertanyakan keabsahan akta yang dibuat tersebut, karena sepengetahuan Penggugat (Triadi Sulistio), Sertipikat Hak Milik Nomor :

hal 4 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio masih berada dalam status penyitaan perkara pidana sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda No. 298/Pen.Pid/2015/PN.Smda tanggal 23 September 2015 yang menurut pengetahuan Penggugat (Triadi Sulistio) pada saat dibuatnya akta tersebut belum ada pengangkatan sita ;

13. Bahwa Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 yang dibuat dikantor/ dihadapan Turut Tergugat adalah tidak sah, karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio yang menjadi obyek perjanjian masih dalam status penyitaan, juga akta tersebut dibuat atas kehendak Tergugat dan uang sebesar Rp. 740.711.000.- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah tujuh ratus sebelas ribu rupiah) yang seolah – olah telah dibayar oleh Pihak Tergugat hingga saat ini belum diterima oleh Para Penggugat;
14. Bahwa ketidak benaran dari isi Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 tersebut tidak terbantahkan, seperti Pasal 2 akta tersebut dimana Para Penggugat menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban – beban lainnya yang berupa apapun padahal pada saat akta tersebut ditanda tangani yakni tanggal 05 agustus 2016, Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio masih dalam status penyitaan pihak kepolisian dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan belum dilakukan pengangkatan sita. Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio pun belum diserahkan terimakan kepada Para Penggugat selaku pemilik dan dari siapa sertifikat tersebut dilakukan penyitaan ;
15. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 didasari dari Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 03 Desember 2015 yang dibuat disaat Para Penggugat ditahan dikepolisian Resor Samarinda terkait laporan pidana Tergugat, sehingga jelas akta – akta tersebut dibuat dari kesepakatan yang dibuat dengan cara memaksa Penggugat dan Penggugat tidak dalam keadaan merdeka;
16. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 yang dibuat dikantor/ dihadapan Turut Tergugat adalah kesepakatan, kuasa dan perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat

hal 5 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, karena dibuat bukan didasari dari pemufakatan antara kedua belah pihak, akan tetapi dibuat karena adanya perasaan terpaksa yang dialami Para Penggugat sesuai Pasal 1325 KUHPerdara, perjanjian yang demikian harus dinyatakan batal demi hukum;

17. Bahwa perbuatan Tergugat dengan memperdaya Para Penggugat untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 di kantor/ dihadapan Turut Tergugat, di saat sertipikat milik Para Penggugat masih dalam status penyitaan perkara pidana/ belum dilakukan pengangkatan atas sita tersebut dan uang sebesar Rp. 740.711.000.- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah tujuh ratus sebelas ribu rupiah) yang seolah – olah didalam akta telah dibayar oleh Tergugat yang kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran sejumlah uang tersebut diatas kepada Para Penggugat, jelas perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya dan telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat;
18. Bahwa dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 yang dibuat dikantor/ dihadapan Turut Tergugat telah melanggar ketentuan perundang – undangan serta dibuat dengan adanya perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya akta – akta tersebut yakni Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 batal demi hukum ;
19. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio asli saat ini masih dalam penguasaan Tergugat maupun Turut Tergugat, oleh karena itu Tergugat maupun Turut Tergugat haruslah dihukum untuk mengembalikan Sertifikat asli tersebut kepada Para Penggugat;
20. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dimana kerugian yang dialami yakni apabila Sertipikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu tanggal 04 agustus 2000 An.Triadi Sulistio dalam penguasaan Para Penggugat, maka sertifikat tersebut dapat dijaminan oleh Para Penggugat di Bank dan dana nya bisa dijadikan modal usaha, dimana apabila diperhitungkan taksiran kerugian

hal 6 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dialami Para Penggugat tersebut yaitu sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan bahwa untuk menghadapi permasalahan tersebut Para Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar sebesar Rp. 75.000.000.- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk jasa honorarium pengacara;

21. Bahwa guna menghindari kesengajaan Tergugat maupun Turut Tergugat menunda-tunda melaksanakan isi putusan perkara ini, maka Para Penggugat beralasan menuntut Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan eksekusi;
22. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak menjadi ilusoir/ sia-sia belaka dan mencegah Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat sengaja mengalihkan obyek sengketa, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Samarinda dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa tersebut dan pula terhadap harta baik benda tetap maupun bergerak milik Tergugat;
23. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan alasan - alasan dan bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan kebenarannya dan agar cepat memberikan kepastian hukum, maka putusan perkara ini patut dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sekalipun Tergugat maupun Turut Tergugat melakukan upaya verzet; banding maupun kasasi;

Berdasarkan pada apa yang telah diuraikan diatas, mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kel.Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda seluas 2.648 M² (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum daripadanya;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat di Kantor/

hal 7 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;

5. Menyatakan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 dibuat dikantor/ dihadapan Turut Tergugat di samarinda batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara kumulatif, tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat, untuk kerugian materiil sejumlah Rp. 575.000.000.- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Memerintahkan Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari, setiap kelambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap atau dapat dieksekusi;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda;
10. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voor baar bij voorraad) sekalipun terjadi verzet, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

ATAU :

Jika Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon memberikan keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan suatu tata cara peradilan yang baik dan bijaksana (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawabannya masing-masing pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat sekarang Terbanding :

BAGIAN EKSEPSI :

A. TENTANG GUGATAN KURANG PARA PIHAK.

1. Bahwa sebagaimana dalil para penggugat dalam butir No.4 yang menyatakan :

"Bahwa pada tanggal 29 Juni penggugat (Triadi Sulistio) telah dilaporkan tergugat atas dugaan tindak pidana pemalsuan surat di Kepolisian Resor Samarinda berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/565/VI/2015 tanggal 29 Juli 2015 dan untuk kepentingan penyidikan telah dilakukan penyitaan atas

hal 8 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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

sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda No.298/Pen.Pid/2015 /PN.Sma tanggal 23 September 2015”;

2. Bahwa oleh karena para penggugat mendalihkan adanya penyitaan atas bidang tanah obyek sengketa, maka seharusnya para penggugat juga menarik KEPOLISIAN RESOR KOTA SAMARINDA (Polresta Samarinda) cq PENYIDIK/Bripka SELAMET NURJOYO yang telah melakukan penyitaan dan mengeluarkan sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu untuk diserahkan kepada Turut Tergugat (Notaris/PPAT) SEBAGAI PIHAK/PARTIJ dalam perkara sekarang in. Oleh karena dengan dikeluarkannya sertifikat aquo oleh pihak Polresta Samarinda, maka penerbitan dan penanda tangan Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Turut tergugat dapat terlaksana;
3. Bahwa pentingnya Polresta Samarinda cq Penyidik (Bripka Selamat Nurjoyo) juga ditarik sebagai “partij” dalam perkara gugatan aquo, agar permasalahan yang timbul menjadi terang dan jelas, khususnya menyangkut tentang bagaimana proses penyerahan Asli sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio dapat diserahkan kepada Turut Tergugat dalam rangka proses peralihan hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016;
4. Bahwa begitu juga para penggugat seharus menarik KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA SAMARINDA sebagai pihak dalam perkara sekarang ini, oleh karena pada saat diajukannya gugatan ini tergugat sedang mengajukan permohonan/proses balik nama sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu yang semula atas nama Triadi Sulistio keatas nama Ricci Sulistio pada Kantor BPN Kotamadya Samarinda;
5. Bahwa oleh karena Polresta Samarinda cq penyidik dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Samarinda tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan sekarang ini, maka gugatan yang diajukan para penggugat menjadi KURANG PIHAKNYA, oleh karena itu tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

BAGIAN POKOK PERKARA :

1. Bahwa adalah perlu tergugat sampaikan terlebih dahulu bahwa gugatan penggugat dalam perkara ini sangat berkaitan erat dan ada hubungannya dengan gugatan yang diajukan oleh Frediyanto Sulistio (dalam perkara lain dibawah register No.144/Pdt.G/ 2016/PN.Smr, untuk bidang tanah seluas

hal 9 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.810 M2) dan oleh Akin Sulistio alias Akim (dalam perkara gugatan No.143/Pdt.G/ 2016/PN.Sm, untuk bidang tanah seluas 860 M2); oleh karena gugatan yang diajukan penggugat sekarang ini menyangkut tentang tanah seluas 2.648 M2 adalah bagian dari luas tanah seluruhnya seluas 5.318 M2 yang semula milik orang tua/ayah tergugat;

2. Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak seluruh dalil-dalil para penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh tergugat;

3. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil dalil para penggugat dalam butir No.1 dan No.2 yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa para penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kel.Teluk Lerong Ulu, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda, seluas 2.648 M2 sesuai sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu an. Triadi Sulistio yang diperoleh dengan acara membeli dari alm.Fongky Sulistio (orang tua tergugat), sesuai akta jual beli No.034/T.LU tanggal 28 Nopember 2000"*;

4. Bahwa dasar peralihan sebagian tanah seluas 2.648 M2 (dari luas seluruhnya 5.318 M2) yang sekarang menjadi obyek sengketa berupa Akta Jual Beli No.034/T.LU/2000 tanggal 28 Nopember 2000 dimana tanda tangan Fongky Sulistio yang bertindak selaku penjual adalah tidak benar atau dipalsukan tanda tangannya, hal ini sesuai dengan SURAT KEPOLISIAN RI DAERAH KALIMANTAN TIMUR DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM tertanggal 8 Februari 2017, Nomor : B/65/II/2017/Ditreskrimum, Perihal : PEMEBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENYIDIKAN, dimana pada butir No.3 bagian d ditegaskan (Bukti T.1) :

"Kemudian penyidik telah menerima hasil Berita Acara Laboratorium Kriminalistik No.LAB : 3095/DTF/2015, tanggal 21 September 2015 yang menerangkan tanda tangan Sdr.FONGKY SULISTIO (Alm) alias THIO SONG FONG yang tertuang dalam Akta Hibah No.130/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000, Akta Hibah No.131/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000 dan Akta Jual Beli No.034/T.L.U/2000, tanggal 28 Nopember 2000 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda pada dokumen perbandingan yang diajukan oleh pelapor Sdr.RICCY SULISTIO anak dari FONGKY SULISTIO alias THIO SONG FONG";

Bahwa SURAT KEPOLISIAN RI DAERAH KALIMANTAN TIMUR DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM tertanggal 8 Februari 2017, Nomor : B/65/II/2017/Ditreskrimum , Perihal : PEMEBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENYIDIKAN, secara hukum adalah AKTA

hal 10 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



OTENTIK karena diterbitkan oleh pihak yang berwenang yaitu POLDA KALIMANTAN TIMUR, dengan demikian merupakan bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan secara hukum :

Bahwa oleh karena tanda tangan Fongky Sulistio yang bertindak selaku penjual didalam akta Jual beli aquo ternyata secara hukum non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Fongky Sulistio, atau dengan kata lain "TANDA TANGAN PALSU/DIPALSUKAN", maka menurut hukum Akta Jual Beli aquo mengandung cacat yuridis dan tidak sah, sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Maka berdasarkan keterangan dan alasan tersebut diatas tergugat mohon kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;

5. Bahwa adalah perlu dikemukakan terlebih dahulu sebagai bahan pengetahuan dan pertimbangan Majelis Hakim menyangkut laporan kepolisian tergugat pada Polresta Samarinda tentang dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan atau pemalsuan surat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 266 dan atau 263 ayat 1, 2 KUHP, sebagai berikut :

a. Bahwa orang tua tergugat (alm Thio Sun Fong atau Fongky Sulistio) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 5.318 M2 yang terletak di Jalan Banggeris, Kel.Teluk Lerong Ulu, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda,sesuai sertifikat HGB No.28 dengan Surat Ukur No.381/1981 tertulis atas nama Thio Sun Fong/Fongky Sulistio (Bukti T.2).

b. Bahwa terhadap bidang tanah seluas 5.318 M2 dengan sertifikat HGB No.28 tersebut diatas dipecah menjadi 3 (tiga) bagian bidang tanah, masing-masing :

1. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNA N0.71

Dipecah berdasarkan AKTA HIBAH No.130/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000 atas nama pihak pertama selaku pemberi hibah Tuan Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku penerima hibah Tuan Akin Sulistio, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kodya Samarinda Handayati,SH dibalik nama keatas nama AKIN SULISTIO; Setelah balik nama keatas nama AKIN SULISTIO, sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2546/Teluk Lerong Ulu, dengan 860 M2 berdasarkan surat Ukur No.31/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;

2. SERTIFIKAT HAK BANGUNAN N0.72



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dipecah berdasarkan AKTA HIBAH No.131/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000 atas nama pihak pertama selaku pemberi hibah Tuan Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku penerima hibah Tuan Frediyanto Sulistio, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kodya Samarinda Handayati,SH;

Setelah balik nama keatas nama FREDIYANTO SULISTIO sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2547/Teluk Lerong Ulu, dengan 1.810 M2 berdasarkan surat Ukur No.32/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;

3. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNA NO.73

Dipecah berdasarkan AKTA JUAL BELI No.034/TLU/2000, tanggal 28 Nopember 2000 atas nama pihak pertama selaku penjual Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku pembeli Triadi Sulistio yang dibuat Pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah Drs.Jony Bachtiars;

Setelah balik nama keatas nama TRIADI SULISTIO sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, dengan 2.648 M2 berdasarkan surat Ukur No.32/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;

c. Bahwa baru diketahui pada pertengahan tahun 2015, ternyata ketiga akta-akta termaksud diatas diduga ada pemalsuan tanda tangan orang tua tergugat, sehingga tergugat membuat laporan kepolisian sesuai dengan Surat Laporan Kepolisian Nomor : 565/VI/2015/Kaltim/Resta Smd tanggal 29 Juni 2015 (Bukti T.3);

d. Bahwa hasil penyidikan Polresta Samarinda hingga dikeluarkan SURAT KEPOLISIAN RI DAERAH KALIMANTAN TIMUR DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM tertanggal 8 Februari 2017, Nomor : B/65/II/2017/Ditreskrimum, Perihal : PEMEBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENYIDIKAN, ternyata benar adanya pemalsuan tanda tangan Fongky Sulistio pada Akta Jual Beli No.034/T.LU/2000 tanggal 28 Nopember 2000, Akta Hibah No. 130/HB/SK/ 2000, tanggal 3 Juli 2000 dan, Akta Hibah No. 131/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000, dimana pada bagian butir No.3 bagian d ditegaskan :

"Kemudian penyidik telah menerima hasil Berita Acara Laboratorium Kriminalistik No.LAB : 3095/DTF/2015, tanggal 21 September 2015 yang menerangkan tanda tangan Sdr.FONGKY SULISTIO (Alm) alias THIO SONG FONG yang tertuang dalam Akta Hibah No.130/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000, Akta Hibah No.131/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000 dan Akta Jual Beli

hal 12 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



No.034/T.L.U/2000, tanggal 28 Nopember 2000 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda pada dokumen peming yang diajukan oleh pelapor Sdr.RICCY SULISTIO anak dari FONGKY SULISTIO alias THIO SONG FONG”.

- e. Bahwa oleh karena adanya dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan atau pemalsuan surat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 266 dan atau 263 ayat 1, 2 KUHP maka pada tanggal 2 Desember 2015 oleh penyidik dilakukan penangkapan dan penahanan terhadap :
- Penggugat (Triadi Sulistio) berdasarkan Surat Perintah Penangkapan No.Sp,kap/408/XII/2015 dan Surat Perintah Penahanan No.Sp.han/231/XII/2015 tanggal 02 Desember 2015 (Bukti T.4.A dan B);
 - Frediyanto Sulistio Surat Perintah Penangkapan No.Sp,kap/ 409/XII / 2015 dan Surat Serintah Penahanan No.Sp.han/232/XII/2015 tanggal 02 Desember 2015. (Bukti T.5 A. dan B);
 - Tjiu Soei Gwan berdasarkan Surat Perintah Penangkapan No.Sp,kap/ 410/XII/ 2015 dan Surat Perintah Penahanan No.Sp.han /233/XII/2015 tanggal 02 Desember 2015 (Bukti T.6.A dan B);
 - Sedangkan terhadap Akin Sulistio, yang sudah ditetapkan sebagai tersangka tidak dilakukan penahanan oleh karena pada saat itu Akin Sulistio sedang dalam kondisi sakit;
- f. Bahwa oleh karena Triadi Sulistio/penggugat dan 2 tersangka lainnya Frediyanto Sulistio, Tjiu Soei Gwan ditahan khawatir atas laporan dugaan tindak pidana tetap berlanjut dan penahanan tetap berjalan, maka tanggal 3 Desember 2015 tergugat diminta/dipanggil oleh salah satu keluarga tersangka untuk ke Samarinda, dimana para tersangka (pihak penggugat dan tersangka lainnya) meminta kepada tergugat untuk berdamai dan dapat diselesaikan secara baik-baik/kekeluargaan atas masalah yang timbul dan penggugat meminta tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 4 Desember 2015 (Bukti T.7) yang isinya tidak keberatan adanya penanguhan penahanan terhadap Triadi Sulistio dan 2 tersangka lainnya, dan Triadi Sulistio akan menyerahkan kembali hak atas tanah ke ahli waris alm. Fongky Sulistio yaitu Riccy Sulistio (tergugat), sehingga dibuatlah SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 3 Desember 2015 (Bukti T.8) yang ditanda tangani oleh para pihak secara suka rela, dengan 5 (lima) kesepakatan yaitu :



1. Pihak kedua (Triadi Sulistio dan Frediyanto Sulistio) bersedia mengembalikan obyek tanah berdasarkan sertifikat HGB No.28 atas nama Fongky Sulistio yang berada di Jalan Benggeris RT.06 Kel.Karang Anyar Kec.Sungai Kunjang, Samarinda;
 2. Pihak kedua bersedia memberikan kompensasi berupa 1 (satu) unit mobil Merk Mercy C 280 KT-1688-BT;
 3. Pihak kedua bersedia mengembalikan batas dari pihak BPN terhadap lahan berdasarkan sertifikat HGB No.28 atas nam Fongky Sulistio dan sertifikat HGB No.29 atas nama Triadi Sulistio dengan biaya keseluruhannya ditanggung oleh pihak Sdr.Triadi Sulistio;
 4. Pembuatan kesepakatan penyerahan dan penerimaan lahan sesuai sertifikat HGB No.28 kepada Sdr.Riccy Sulistio (ahli waris Sdr.Fongky Sulistio) di Notaris dengan biaya yang ditanggung oleh Sdr.Triadi Sulistio;
 5. Pihak kedua bersedia mengosongkan para pihak baik yang menyewa dan meminjam tanah yang berdasarkan HGB No.28 an. Fongky Sulistio dengan jangka waktu 2 (dua) bulan;
- g. Bahwa setelah ditanda tanganinya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015, maka tergugat atas permintaan Triadi Sulistio dan sepengetahuan penyidik Polresta Samarinda pada tanggal 4 Desember 2015, tergugat menanda tangani Surat Pernyataan yang pada intinya berisi tergugat/Riccy Sulistio tidak keberatan untuk dilakukan penangguhan penahanan terhadap ketiga tersangka dan pada akhirnya pada tanggal 4 Desember 2015 Triadi Sulistio dan kedua tersangka lainnya (Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan) ditangguhkan penahanannya (Bukti T.9);
- h. Bahwa setelah Triadi Sulistio dan 2 orang lainnya (Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan) di bebaskan/ditangguhkan penahanannya, maka penggugat melaksanakan isi SURAT KESEPAKATAN tanggal 3 Desember 2015 dengan 3 orang saksi keluarga para tersangka, yaitu :
1. Pihak penggugat menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 25 April 2016, Akta Kuasa serta Akta Jual Beli No.24 tanggal 25 April 2016 dan Akta Jual Beli No.94/2016 tanggal 5 Agustus 2016 (Bukti T.10.A, B dan C), dimana kesemua akta tersebut diatas dibuat sebagai DASAR PERALIHAN HAK dari penggugat kepada tergugat (pelaksanaan surat kesepakatan butir No.1 No.3 dan No.4).



Hal ini telah dimengerti oleh penggugat karena telah dijelaskan sebelumnya oleh turut tergugat pada saat sebelum ditanda tangani ketiga akta tersebut dihadapan Turut Tergugat;

2. Pihak penggugat menyerahkan 1 buah mobil kepada tergugat sebagai kompensasi kerugian yang ditimbulkan atas telah dimanfaatkan dan dikomersilkan bidang tanah obyek sengketa untuk/menjadi Lapangan Futsal oleh penggugat yang cukup lama (pelaksanaan surat kesepakatan butir No.2). (Bukti T.11);

3. Terhadap bidang tanah yang menjadi obyek sengketa (seluas 5.318 M2) telah dikosongkan dan diserahkan kepada tergugat (pelaksanaan Surat Kesepakatan Bersama butir No.5), sehingga pada saat ini tergugat telah membuat spanduk bertuliskan : "DIJUAL TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK LUAS 5.318 M2 HUB 0813.5008.7910 R EDDY HARYANTO" (bukti T.12);

Dengan demikian Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 TELAH DILAKSANAKAN/DIJALANKAN SECARA SEMPURNA OLEH PARA PIHAK YANG MEMBUATNYA.;

i. Bahwa dengan demikian terbitnya SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 3 Desember 2015 dibuat dan ditanda tangani dengan secara suka rela tanpa ada tekanan dari pihak manapun serta atas permintaan Triadi Sulistio.Cs sendiri, dalam rangka untuk menyelesaikan semua permasalahan yang timbul antara penggugat (Triadi Sulistio, Akin Sulistio dan Frediyanto Sulistio) dengan tergugat, baik menyangkut laporan pidana maupun masalah kepemilikan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa;

j. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, sertifikat Hak Milik No.2549/T.LU/2000, yang semula atas nama Triadi Sulistio diajukan proses balik nama keatas nama Riccy Sulistio (tergugat), melalui Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Samarinda;

k. Bahwa ternyata penggugat setelah memperoleh penangguhan penahanan dari tahanan Polresta Samrinda, penggugat merusak dan menciderai Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 dengan mengajukan pemblokiran sertifikat Hak Milik No.2549 termaksud atas permohonan balik nama sertifikat dan juga mengajukan gugatan dalam perkara sekarang ini dengan alasan - alasan dan dalil yang dicari-cari;

hal 15 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



6. Bahwa benar dan tidak terbantahkan tergugat telah melaporkan penggugat (Triadi Sulistio.Cs) ke Polisian Polresta Samarinda sesuai dengan Surat Laporan Kepolisian Nomor : LP/565/VI/2000 tanggal 29 Juni 2015 atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan atau pemalsuan surat hingga akhirnya penggugat dikenakan penahanan oleh penyidik Polresta Samarinda dan ketiga sertifikat tanah telah dilakukan penyitaan masing-masing :
- Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, dengan luas 2.648 M2 atas nama Triadi Sulistio;
 - Sertifikat Hak Milik No.2547/Teluk Lerong Ulu, dengan luas 1.810 M2 atas nama Frediyanto Sulistio;
 - Sertifikat Hak Milik No.2546/Teluk Lerong Ulu, dengan luas 860 M2 atas nama Akin Sulistio;
7. Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil penggugat dalam butir No.5 yang menyatakan : *"Bahwa penggugat (Triadi Sulistio) tidak mengerti atas adanya laporan dari tergugat tersebut, karena penggugat tidak pernah melakukan perbuatan pemalsuan surat seperti yang dituduhkan tergugat tersebut dan pihak Kepolisian Resor Samarinda atas laporan tergugat tersebut serta merta telah menetapkan penggugat sebagai tersangka dan melakukan penahanan terhadap penggugat (Triadi Sulistio)";* Bahwa dalil penggugat tersebut diatas adalah alasan yang mengada-ada dan dicari cari saja, oleh karena Akta Jual Beli No.034/T.LU tanggal 28 Nopember 2000 diterbitkan untuk kepentingan dan keuntungan pribadi penggugat (dengan cara-cara yang melanggar hukum), sehingga tidak sangat masuk akal apabila penggugat tidak mengetahui adanya pemalsuan tanda tangan orang tua tergugat (Fongky Sulistio) ataupun tidak pernah melakukan perbuatan pemalsuan surat, didalam akta jual beli aquo.
- Fakta yang tidak terbantahkan menurut keterangan TJIU SOEI GWAN yang juga tersangka dan juga ditahan (orang yang berperan membawa Akta Jual beli termaksud untuk diserahkan kepada penggugat), ternyata ketiga akta aquo ditanda tangani dikantor penggugat tanpa dihadiri oleh Notaris/PPAT ataupun stafnya dikantor penggugat dan begitu pula fakta hukum berdasarkan BERITA ACARA PEMERIKSAAN LABORATORIS KRIMINALISTIK NO.LAB : 3095 / DTF/2015 tanggal 21 September 2015, ternyata benar adanya pemalsuan tanda tangan Fongky Sulistio pada Akta Jual Beli No.034/T.LU/2000 tanggal 28 Nopember 2000;



Bahwa penetapan tersangka, penangkapan dan penahanan terhadap Triadi Sulistio/penggugat dilakukan oleh pihak Kepolisian Polresta Samarinda tidak benar dilakukan secara serta merta, namun sebaliknya pihak Kepolisian Polresta Samarinda telah melakukan penyidikan dan penyelidikan dengan cermat dan yang cukup lama yaitu sejak laporan tergugat di Kepolisian tanggal 29 Juni 2015 hingga dilakukan penahanan penggugat tanggal 2 Desember 2015, tegasnya memerlukan waktu kurang lebih 6 bulan lamanya; Berdasarkan alasan termaksud tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda menolak dan mengesampingkan dalil penggugat dalam butir No.5;

8. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat dalam butir No.6 yang menyatakan : *"Bahwa dengan ditetapkan sebagai tersangka dan dilakukan penahanan terhadap penggugat, tergugat mendatangi penggugat di Kepolisian Resor Samarinda dengan alasan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi penggugat/Triadi Sulistio memperoleh penangguhan penahanan dari pihak penyidik kepolisian. Penggugat/Triadi Sulistio diminta untuk menanda tangani kesepakatan bersama sesuai Surat kesepakatan bersama tanggal 3 Desember 2015";*

Bahwa penggugat telah memutar balikan fakta yang sebenarnya, oleh karena terbitnya Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 adalah bermula dari inisiatif penggugat sendiri yang meminta kepada tergugat agar masalah yang timbul dapat diselesaikan secara baik-baik dan penggugat memperoleh penangguhan penahanan. Kedatangan tergugat dari Jakarta ke Polresta Samarinda dalam rangka memenuhi permintaannya penggugat dan agar masalah yang timbul dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan baik-baik mengingat penggugat adalah om tergugat (saudara kandung orang tua/ayah tergugat);

Surat Kesepakatan bersama tanggal 3 Desember 2015 ditanda tangani oleh penggugat sama sekali tidak dalam tekanan ataupun terpaksa, sebaliknya secara suka rela oleh penggugat/pihak yang membuatnya yang diketahui oleh pihak penyidik;

Bahwa pihak Polresta Samarinda/penyidik sesuai tugasnya mempunyai kewajiban moral dan membantu mendamaikan tergugat dan penggugat mengingat masih mempunyai hubungan keluarga, tegasnya pihak penyidik turut berperan/mediasi dalam bermusyawarah para pihak, bahkan membantu dalam pengetikan Surat kesepakatan bersama tanggal 3 Desember 2015;



Oleh karena itu tergugat memohon Majelis Hakim mengesampingkan dalil penggugat dalam butir No.6 karena sangat tidak mendasar dan hanya memutar balikkan fakta;

9. Bahwa benar dan tidak disangkal dalil penggugat dalam butir No.7 yang menyatakan : *“Bahwa benar setelah ditanda tangani Surat Kesepakatan Bersama oleh penggugat/Triadi Sulistio, penggugat memperoleh penangguhan penahanan sesuai Surat Perintah Penangguhan Penahanan No.SP Tangguh/231.a/XII/2015 Reskrim tanggal”*.

Bahwa benar dan diakui sendiri oleh penggugat 1 (satu) hari setelah ditanda tangannya Surat kesepakatan bersama tanggal 3 Desember 2015, penggugat dibebaskan dan dikenakan penangguhan penahanan sesuai dengan Surat Perintah Penangguhan Penahanan No.231.a/XII/2015 /Reskrim dan Surat Pemberitahuan Penangguhan Penahanan tanggal 4 Desember 2015 (Bukti T.12.A dan B);

Bahwa adalah perlu diingat dan disadari oleh penggugat bahwa penangguhan penahanan penggugat terjadi oleh karena tergugat (atas permintaan penggugat sendiri) telah menanda tangani SURAT PERNYATAAN tanggal 4 Desember 2015 yang pada pokoknya berisi tergugat/Riccy Sulistio tidak keberatan untuk dilakukan penangguhan penahanan terhadap Triadi Sulistio.Cs, dimana surat pernyataan tersebut merupakan salah satu konsekwens/kewajiban tergugat untuk melaksanakan kesepakatan bersama;

10. Bahwa benar Surat kesepakatan tanggal 3 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh penggugat (Triadi Sulistio) dan tergugat antara lain isinya :

- a. Pihak kedua (Triadi Sulistio dan Frediyanto Sulistio) bersedia mengembalikan obyek tanah berdasarkan sertifikat HGB No.28 atas nama Fongky Sulistio yang berada di Jalan Benggeris RT.06 Kel.Karang Anyar Kec.Sungai Kunjang, Samarinda (butir No.1 kesepakatan);
- b. Pembuatan kesepakatan penyerahan dan penerimaan lahan sesuai sertifikat HGB No.28 kepada Sdr.Riccy Sulistio (ahli waris Sdr.Fongky Sulistio) di Notaris dengan biaya yang ditanggung oleh Sdr.Triadi Sulistio (Butir No.4 kesepakatan);

Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil penggugat butir No.8 yang menyatakan : *“dibuat secara sepihak oleh tergugat. Penggugat (Triadi Sulistio) menanda tangani Surat Kesepakatan dalam keadaan terpaksa dan tidak ada pilihan lain karena penggugat dalam tahanan pihak Kepolisian Resor Samarinda”*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sekali lagi tergugat tegaskan isi kesepakatan dibuat secara bersama antara tergugat dengan penggugat secara suka rela tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Tergugat yang tinggal di Jakarta menerima kabar melalui telpon dimana penggugat ditahan oleh Kepolisian Resor Samarinda dalam kaitan laporan tergugat atas dugaan tindak pidana dan meminta tergugat untuk datang ke Samarinda untuk menyelesaikan masalah yang timbul secara baik-baik dan penggugat dapat dibebaskan dari tahanan;

Mengingat penggugat masih mempunyai hubungan saudara (om) tergugat dan tergugat hanya ingin agar tanah yang menjadi obyek sengketa dapat dikembalikan kepada tergugat, maka dibuatlah Surat Kesepakatan tertanggal 3 Desember 2015 tersebut;

Bahwa penggugat adalah orang yang cukup pintar dan sudah dewasa, sehingga sangat tidak beralasan dan masuk akal apabila penggugat ketika menanda tangani Surat Kesepakatan tanggal 3 Desember 2015 dalam keadaan terpaksa;

Bahwa perlu tergugat sampaikan, bahwa pada saat penggugat (Triadi Sulistio) pada tanggal 2 Desember 2015 dilakukan penahanan oleh pihak kepolisian, tergugat sama sekali tidak mengetahui dan baru mengetahui setelah mendapat telpon dari keluarga penggugat di Samarinda;

11. Bahwa tergugat tidak sependapat dalam menolak alasan penggugat tidak berdaya untuk menanda tangani Akta pengikatan Jual Beli No.9 tanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual tanggal 30 Juli 2016 ataupun Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, oleh karena ketiga akta tersebut ditanda tangani dalam rangka melaksanakan kewajiban penggugat untuk melaksanakan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 yang tujuannya juga untuk kepentingan Penggugat sendiri dan didalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 pada bagian alenia terakhir ditegaskan : ***“Demikian surat kesepakatan bersama ini dibuat dengan sebenar-benarnya oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya”***;

Dengan demikian sangat tidak beralasan hukum dan bersifat mengada-ada alasan penggugat, oleh karena itu mohon dikesampingkan saja dalil penggugat dalam butir No.9 tersebut;

12. Bahwa dalam rangka penyerahan dan pengembalian tanah seluas 2.648 M2 sertifikat Hak Milik No.2549/T.LU/2000 yang dikuasai penggugat maka telah disepakati bersama peralihannya DALAM BENTUK JUAL BELI sehingga

hal 19 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



dibuatlah Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 yang ditanda tangani antara penggugat selaku penjual dan tergugat selaku pembeli, sehingga tentu saja tidak ada pembayaran atas penjualan tanah obyek sengketa kepada penggugat sebesar Rp.740.711.000,-

Harga penjualan didalam akta jual beli aquo haruslah dicantumkan dalam rangka untuk menentukan besarnya pajak penjualan dan pajak pembelian (BPHTB), yang seharusnya ditanggung oleh penggugat (sesuai kesepakatan) ternyata faktanya ditanggung sendiri oleh tergugat untuk kedua jenis pajak tersebut;

Sungguh sangat aneh dan alasan-alasan yang dicari cari jika sekarang penggugat dalam surat gugatannya menyatakan belum menerima uang pembayaran atas penjualan bidang tanah obyek sengketa, oleh karena akta jual beli yang dibuat hanya sebagai dasar penyerahan hak atau pengembalian hak tergugat, malahan sebaliknya justru tergugat telah menerima 1 (satu) unit mobil sebagai kompensasi karena penggugat telah memanfaatkan/mengambil keuntungan dari lahan/bidang tanah tersebut dengan dibangun Lapangan Futsal dan disewakan selama 15 tahun;

13. Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil penggugat dalam butir No.13 yang menyatakan :

“Bahwa akta jual beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 yang dibuat dikantor/dihadapan turut tergugat adalah tidak sah, karena sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu an. Triadi Sulistio yang menjadi obyek perjanjian dalam status penyitaan, dan juga akta tersebut dibuat atas kehendak tergugat”

Bahwa penyitaan dalam perkara tindak pidana dengan perkara gugatan perdata sangatlah berbeda arti/maksud dan tujuannya;

Bahwa penyitaan dalam perkara gugatan perdata pengertian dan tujuannya adalah sebagai berikut :

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada dalam keadaan penjagaan;
- b. Tindakan paksa penjagaan itu dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;
- c. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan hutang debitur atau tergugat dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut;



d. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap, yang menyatakan sah atau tidak penyitaan itu;

Dengan demikian dapat disimpulkan tujuan dari penyitaan dalam perkara perdata agar gugatan barang yang disita tidak dialihkan atau gugatan tidak menjadi sia-sia (tidak illusoir) serta untuk memenuhi isi putusan;

Bahwa penyitaan dalam perkara perdata merupakan kewenangan dari Majelis Hakim, dimana sebelum dilakukan penyitaan maka diterbitkan berupa PENETAPAN PENGADILAN NEGERI SETEMPAT;

Bahwa penyitaan atau sita jaminan dalam perkara perdata atas bidang tanah, maka terhadap sertifikat tanah termaksud oleh Kantor BPN setempat akan DIBUAT CACATAN STATUS SITA JAMINAN.;

Bahwa sedangkan penyitaan dalam perkara tindak pidana adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak maksud dan tujuannya agar atau benda tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan;

Oleh karena penyitaan merupakan tindakan/kewenangan dari penyidik maka yang diperlukan berupa SURAT IZIN DARI KETUA PENGADILAN NEGERI SETEMPAT, sebagaimana yang diatur dalam pasal 38 ayat (1) KUHP;

Bahwa penyitaan dalam perkara pidana atas suatu bidang tanah, maka terhadap sertifikat tanah termaksud TIDAK DIBUAT CACATAN STATUS SITA oleh pihak Kanror BPN setempat;

Bahwa oleh karena antara tergugat dengan penggugat telah mengadakan perdamaian dengan ditanda tangannya SURAT KESEPAKATAN tanggal 3 Desember 2015 dan masing-masing pihak mempunyai kewajiban seperti tergugat (Riccy Sulistio) berkewajiban untuk membuat/menanda tangani Surat Pernyataan tanggal 4 Desember 2015 yang isinya tergugat/Riccy Sulistio tidak keberatan untuk dilakukan penangguhan penhamam terhadap Triadi Sulistio.Cs dan pihak penggugat berkewajiban menyerahkan dan mengembalikan bidanga tanah obyek sengketa kepada tergugat berdasarkan peralihan hak jual beli;

Bahwa setelah penyidik memberikan izin dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk yaitu Turut Tergugat maka dibuatkan Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016;



Dengan demikian secara hukum penerbitan Akta Jual Beli aquo adalah sah oleh karena telah ada izin dari Polresta Samarinda/penyidik karena merupakan kewenangannya;

14. Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak tegas dalil penggugat dalam butir No.14 dan memberikan tanggapan sebagai berikut.

Bahwa penggugat menyama ratakan "PENYITAAN" dalam perkara perdata dengan perkara pidana, padahal arti dan tujuan penyitaan antara perkara perdata dengan pidana adalah sangat berbeda begitu pula kewenangannya; Sekali lagi tergugat sampaikan kewenangan sita jaminan/penyitaan dalam perkara gugatan perdata adalah kewenangan Pengadilan Negeri setempat berdasarkan PENETAPAN PENGADILAN NEGERI, sehingga perlu dilakukan pengangkatan sita jaminan berdasarkan PENETAPAN pula jika ingin dilakukan pengangkatan sita agar benda yang disita seperti sebidang tanah misalnya dilakukan "penghapusan status sita" berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri tersebut;

Sedangkan penyitaan dalam dugaan tindak pidana merupakan kewenangan penyidik sehingga yang diperlukan adalah SURAT IZIN DARI PENGADILAN NEGERI SETEMPAT dan prosedurnya tidak memerlukan pengangkatan sita namun yang terpenting telah mendapat izin dari pihak penyidik;

15. Bahwa tergugat tidak sependapat dan menolak tegas dalil penggugat dalam butir No.15 dan No.16 yang menyatakan : *"Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa tanggal 30 Juli 2016, ataupun Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 dibuat dengan cara memaksa penggugat dan bukan didasari dari permufakatan"* ;

Bahwa ketiga akta aquo dibuat dan diterbitkan tanpa adanya paksaan dan didasari dari permufakatan musyawarah, oleh karena inisiatif untuk diadakan pertemuan antara tergugat dengan penggugat.cs datang dari penggugat sendiri (melalui anak dari salah satu tersangka yang ditahan) yang meminta tergugat pada saat itu ada di Jakarta untuk datang ke Samarinda;

Dimana pada saat pertemuan penggugat.cs meminta agar masalah laporan kepolisian tentang dugaan tidak pidana pemalsuan surat dapat diselesaikan secara baik-baik dan pengugat.Cs yang pada saat itu ditahan meminta agar dapat dibebaskan;

Hingga akhirnya dibuatlan ditanda tangani SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 3 Desember 2015 dan selanjutnya pihak tergugat menanda tangani SURAT PERNYATAAN tanggal 4 Desember 2015 tentang



tergugat tidak keberatan terhadap penggugat. Cs dibebaskan atau dikenakan penangguhan penahanan dengan tujuan agar penggugat. Cs dapat dibebaskan;

Bahwa timbulnya SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 3 Desember 2015 dan selanjutnya tergugat menanda tangani SURAT PERNYATAAN tanggal 4 Desember 2015 kesemuanya atas musyawarah dan persetujuan tergugat dan penggugat, sehingga sangat tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara serta semuanya dilakukan atas sepengetahuan dari pihak penyidik Polresta Samarinda;

16. Bahwa sebenarnya tergugat yang merasa dirugikan dan “dikerjai” oleh penggugat oleh karena posisi tergugat dalam Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 adalah sebagai pembeli dan penggugat sebagai penjual, dengan demikian apabila benar pada saat akta jual beli diterbitkan obyek jual beli masih tersangkut penyitaan, dalam sengketa ataupun bebas dari beban-beban maka sebenarnya penggugat telah memberikan keterangan yang tidak benar;

Bahwa fakta penggugat sendiri yang mengurus dan mencarikan Notaris/PPAT untuk dilakukan pengalihan hak atas tanah obyek sengketa, oleh karena tergugat tinggal di Jakarta sehingga tidak mengenal Notaris/PPAT di Kota Samarinda;

Fakta bahwa sesuai prosedur dan peraturan sebelum dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli, tentunya turut tergugat/Notaris-PPAT telah melakukan “pengecekan” melalui Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Samarinda terlebih dahulu terhadap Sertifikat Hak Milik No.2549 atas nama Triadi Sulistio dan ternyata hasil pengecekan atas Sertifikat Hak Milik No.2549 tersebut dinyatakan “bersih” dari sengketa, penyitaan ataupun beban-beban lainnya dan akhirnya ditanda tangannya Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Desember 2016 oleh penggugat selaku penjual dan tergugat sebagai pembeli dihadapan turut tergugat. Dan selanjutnya turut tergugat memproses permohonan balik nama sertifikat aquo melalui Kantor BPN Kotamadya Samarinda;

17. Bahwa oleh karena tergugat sama sekali tidak pernah memperdaya pengugat maka sangat tidak beralasan secara hukum tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan para penggugat, oleh karena itu mohon dikesampingkan saja dalil penggugat tersebut;



18. Bahwa oleh karena tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam perkara sekarang ini, maka tergugat menolak dengan tegas dalil penggugat dalam butir No.20;
19. Bahwa begitu pula tergugat menolak dengan tegas dalil penggugat dalam butir No.21 yang menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- perhari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara sekarang ini, oleh karena tidak mempunyai dasar hukum;
20. Bahwa tergugat juga tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil penggugat dalam butir No.22 yang menuntut dan mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah obyek sengketa dan terhadap harta benda tetap maupun bergerak milik tergugat, oleh karena tidak mempunyai dasar hukum dan tidak beralasan disamping penggugat secara hukum bukanlah sebagai pemilik yang atas bidang tanah obyek sengketa dan begitu pula tergugat menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan penggugat;
21. Bahwa tergugat baru mengetahui ternyata penggugat sangat licik setelah memperoleh penangguhan penahanan, dan dengan sengaja merusak / berusaha menciderai SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 3 Desember 2016 dengan mengajukan gugatan dalam perkara sekarang ini dengan memutar balikan fakta yang sebenarnya. Untuk itu tergugat akan meresever haknya untuk meneruskan kembali Laporan Kepolisian sesuai dengan Surat Laporan Kepolisian Nomor : 565/VI/2015/Kaltim/Resta Smd tanggal 29 Juni 2015, terhadap Triadi Sulistio.Cs;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa pada kesempatan ini tergugat konpensi hendak mengajukan gugatan rekompensi dan untuk selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENSI terhadap penggugat konpensi dan untuk selanjutnya disebut TERGUGAT REKONPENSI, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa mohon semua keterangan-keterangan/dalil penggugat rekompensi pada bagian konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan keterangan-keterangan/dalil penggugat rekompensi tersebut dibawah ini;
2. Bahwa semula Thio Sun Fong atau Fongky Sulistio (ayah penggugat rekompensi) adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 5.318 M2 yang terletak di Jalan Banggeris, Kel.Teluk Lerong Ulu, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda, sesuai sertifikat HGB No.28 dengan Surat Ukur No.381/1981 tertulis atas nama Thio Sun Fong/Fongky Sulistio;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kemudian terhadap bidang tanah seluas 5.318 M2 dengan sertifikat HGB No.28 dipecah menjadi 3 (tiga) bagian bidang tanah, masing-masing :
 - a. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNA NO.71
Dipecah berdasarkan AKTA HIBAH No.130/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000 atas nama pihak pertama selaku pemberi hibah Tuan Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku penerima hibah Tuan Akin Sulistio, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah Kodya Samarinda Handayati,SH dibalik nama keatas nama AKIN SULISTIO;
Setelah balik nama keatas nama AKIN SULISTIO, sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2546/Teluk Lerong Ulu, luas 860 M2 dengan Surat Ukur No.31/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;
 - b. SERTIFIKAT HAK BANGUNAN NO.72
Dipecah berdasarkan AKTA HIBAH No.131/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000 atas nama pihak pertama selaku pemberi hibah Tuan Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku penerima hibah Tuan Frediyanto Sulistio, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah Kodya Samarinda Handayati,SH;
Setelah balik nama keatas nama FREDIYANTO SULISTIO sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2547/Teluk Lerong Ulu, luas 1.810 M2 dengan Surat Ukur No.32/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;
 - c. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNA NO.73
Dipecah berdasarkan AKTA JUAL BELI No.034/TLU/2000, tanggal 28 Nopember 2000 atas nama pihak pertama selaku penjual Fongky Sulistio dan pihak kedua selaku pembeli Triadi Sulistio yang dibuat Pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah Drs.Jony Bachtians;
Setelah balik nama keatas nama TRIADI SULISTIO sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, luas 2.648 M2 dengan Surat Ukur No.32/TLU/2000 tanggal 20 Juni 2000;
4. Bahwa baru diketahui pada pertengahan tahun 2015, ternyata ketiga akta-akta termaksud diatas diduga ada pemalsuan tanda tangan orang tua penggugat rekonsensi, sehingga penggugat rekonsensi membuat laporan kepolisian sesuai dengan Surat Laporan Kepolisian Nomor : 565/VI/2015/Kaltim/Resta Smd tanggal 29 Juni 2015;
5. Bahwa hasil penyidikan Polresta Samarinda hingga dikeluarkan SURAT KEPOLISIAN RI DAERAH KALIMANTAN TIMUR DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM tertanggal 8 Februari 2017, Nomor : B/65/III/2017/ Ditreskrimum, Perihal : PEMEBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL

hal 25 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENYIDIKAN, ternyata benar adanya pemalsuan tanda tangan Fongky Sulistio pada Akta Jual Beli No.034/T.LU/2000 tanggal 28 Nopember 2000, Akta Hibah No. 130/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000 dan , Akta Hibah No. 131/HB/SK/2000, tanggal 3 Juli 2000, dimana pada bagian butir No.3 bagian d ditegaskan :

"Kemudian penyidik telah menerima hasil Berita Acara Laboratorium Kriminalistik No.LAB : 3095/DTF/2015, tanggal 21 September 2015 yang menerangkan tanda tangan Sdr.FONGKY SULISTIO (Alm) alias THIO SONG FONG yang tertuang dalam Akta Hibah No.130/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000, Akta Hibah No.131/HB/SK/2000, tanggal 03 Juli 2000 dan Akta Jual Beli No.034/T.L.U/2000, tanggal 28 Nopember 2000 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda pada dokumen perbandingan yang diajukan oleh pelapor Sdr.RICCY SULISTIO anak dari FONGKY SULISTIO alias THIO SONG FONG";

6. Bahwa SURAT KEPOLISIAN RI DAERAH KALIMANTAN TIMUR DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM tertanggal 8 Februari 2017, Nomor : B/65/II/2017/Ditreskrimum, Perihal : PEMEBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENYIDIKAN, secara hukum adalah AKTA OTENTIK karena diterbitkan oleh pihak yang berwenang yaitu POLDA KALIMANTAN TIMUR, dengan demikian merupakan bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan secara hukum;
7. Bahwa sehubungan telah diterbitkannya BERITA ACARA PEMERIKSAAN LABORATORIS KRIMINALISTIK NO.LAB : 3095/DTF/2015 tanggal 21 September 2015 yang membuktikan adanya pemalsuan terhadap **AKTA JUAL BELI No.034/TLU/2000 tanggal 28 Nopember 2000**, AKTA HIBAH No.131/HB/SK/2000 tanggal 3 Juli 2000 dan AKTA HIBAH No.130/HB/SK/2000 tanggal 3 Juli 2000, maka tergugat rekonsensi bersama Frediyanto Sulistio, Akin Sulistio dan TJIU SOEI GWAN telah ditetapkan sebagai tersangka hingga akhirnya dilakukan penangkapan dan penahanan, kecuali Akin Sulistio oleh karena pada saat itu dalam kondisi sakit; Bahwa akibat adanya penahanan aquo, maka pihak tergugat rekonsensi meminta diadakan perdamaian dengan penggugat rekonsensi, sehingga diterbitkan/ditanda tangani oleh para pihak SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 4 Desember 2015 dan penggugat rekonsensi menanda tangani Surat Pernyataan tanggal 3 Desember 2015 yang isinya tidak

hal 26 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



keberatan untuk dilakukan penangguhan penahanan terhadap para terdakwa termasuk kepada tergugat rekonsensi;

SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 4 Desember 2015 dibuat secara suka rela dan tidak dibawah tekanan oleh para pihak yang memabuatnya, sehingga sangatlah beralasan hukum penggugat rekonsensi memohon pada Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum Surat Kesepakatan Bersama aquo dengan segala akibat hukumnya;

8. Bahwa oleh karena tanda tangan Fongky Sulistio yang bertindak selaku penjual didalam akta Jual beli aquo ternyata secara hukum non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Fongky Sulistio, atau dengan kata lain "TANDA TANGAN PALSU/DIPALSUKAN", maka menurut hukum Akta Jual Beli No.034/T.L.U/2000 tanggal 28 Nopember 2000 aquo mengandung cacat yuridis dan tidak sah, sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
9. Bahwa oleh karena Akta jual beli aquo mengandung cacat yuridis dan tidak sah, maka menurut hukum bidang tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 2.648 M2 tersebut secara hukum tetap menjadi milik alm Fongky Sulistio cq penggugat rekonsensi. Untuk itu penggugat rekonsensi mohon pada Majelis Hakim berkenan menyatakan secara hukum bidang tanah seluas 2.648 M2 adalah milik penggugat rekonsensi;

Maka berdasarkan keterangan-keterangan dan alasan tersesebut diatas, TERGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

BAGIAN EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan penggugat untuk seluruhnya;

BAGIAN POKOK PERKARA :

1. Menerima jawaban tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
3. Menyatakan menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum Aka Jual Beli No.034/T.L.U tanggal 28 Nopember 2000 mengandung cacat yuridis dan tidak sah;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 4 Desember 2015;
4. Menyatakan menurut hukum bidang tanah seluas 2.648 M2 adalah sah milik alm. Fongky Sulistio cq penggugat rekonsensi;
5. Menghukum tergugat rekonsensi atau pihak lainnya untuk mengosongkan bidang tanah seluas 2.648 M2 (tanah obyek sengketa) sejak putusan ini dibacakan;
6. Menyatakan menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);

Jawaban Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding :

1. Turut tergugat tidak sependapat dan ,menolak seluruh dalil-dalil penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa apa yang diakui secara tegas oleh turut tergugat;
2. Perlu disampaikan, bahwa turut tergugat akan menanggapi dalil atau keterangan penggugat dalam surat gugatannya sepanjang yang menyangkut tentang akta akta yang pernah ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat dihadapan turut tergugat selaku Notaris/PPAT;
3. Bahwa benar turut tergugat pernah menanda tangani dan menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 untuk sebidang tanah yang terletak di Jalan Bangeris, Kelurahan Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda, seluas 2.648 M2, dengan sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio;
Bahwa turut tergugat semula tidak mengenal para pengugat ataupun tergugat yang datang kekantor menghadap turut tergugat dan penerbitan kedua akta tersebut diatas merupakan permintaan dari penggugat bersama dengan tergugat yang telah datang menghadap turut tergugat dan menyampaikan maksud dan tujuannya;
Bahwa kedua akta tersebut ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat di kantor turut tergugat dan dihadapan saksi-saksi;
Bahwa perlu turut tergugat sampaikan kedatangan penggugat dan tergugat, dimana ketiga Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, atas nama

hal 28 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Triadi Suslistio untuk bidang tanah seluas 2.648 M2, sertifikat Hak Milik No.2547/Teluk Lerong Ulu atas nama Frediyanto sulistio, untuk bidang seluas 1.810 M2 dan sertifikat Hak Milik No.2546/Letuk Lerong Ulu atas nama Akim Sulistio, untuk bidang tanah seluas 860 M2 DISERAHKAN oleh seorang yang bernama Selamat Nurjoyo;

Turut tergugat baru mengetahui setelah adanya gugatan ini diajukan oleh para penggugat melalui Pengadilan Negeri Samarinda, ternyata seorang yang bernama Selamat Nurjoyo adalah anggota Kepolisian dari Polres Samarinda;

Penggugat dan tergugat menyampaikan maksud tujuannya datang ke kantor turut tergugat untuk diterbitkan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual terhadap bidang tanah termaksud dan turut tergugat juga meminta kepada para pihak untuk berkas yang diperlukan seperti identitas diri/KTP dan Kartu Keluarga serta KTP dan lainnya;

4. Bahwa turut tergugat tidak sependapat dan menolak dalil penggugat pada butir No.11 yang menyatakan :

“Para penggugat tidak berdaya dan dengan amat terpaksa menanda tangani kedua akta tersebut yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat dikantor turut tergugat”

Bahwa turut tergugat tidak melihat adanya “keterpaksaan” dari diri penggugat pada saat menghadap turut tergugat dan menanda tangani akta-akta yang ditanda tangani oleh penggugat, oleh karena turut tergugat sama sekali tidak melihat tanda-tanda dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan sehingga akhirnya Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 ditanda tangani oleh para pihak;

Oleh Karena itu mohon ditolak atau dikesampingkan saja dalil penggugat butir No.11;

5. Bahwa disamping itu turut tergugat juga telah menerbitkan/menanda tangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 untuk untuk sebidang tanah yang terletak di Jalan Banggeris, kelurahan Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang, Kota Samarinda, seluas 2.648 M2, dengan sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio.sekaligus diurus permohonan balik namanya keatas nama Riccy Sulistio;
6. Bahwa pada saat menghadap turut tergugat, pihak penggugat sama sekali tidak dalam keadaan terpaksa ataupun tertekan, malahan sebelum akta jual

hal 29 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



beli ditanda tangani turut tergugat sempat menanyakan kepada penggugat “apakah ada hal-hal yang belum diselesaikan oleh tergugat” namun dijawab oleh penggugat silakan dilanjutkan saja proses karena semua segala sesuatunya sudah selesai;

Bahwa dengan demikian turut tergugat sudah menjelaskan bahwa Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 secara hukum diterbitkan secara “TERANG.DAN TUNAI”;

Terang artinya para pihak menanda tangani akta dihadapan turut tergugat (Notaris/PPAT) dan Tunai artinya kewajiban para pihak sudah dilaksanakan

7. Bahwa menurut tergugat dalam proses pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, antara penggugat selaku penjual dan tergugat selaku pembeli adalah SAH MENURUT HUKUM dan PENGIKAT PARA PIHAK YANG MENANDA TANGANI AKTA AQUO, oleh karena dilakukan secara TERANG DAN TUNAI dan sesuai prosedur yang berlaku serta dihadapan saksi-saksi;

Bahwa disamping itu perlu juga turut tergugat kemukakan sebelum ditanda tangannya akta jual beli aquo, terhadap sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio terlebih dahulu dilakukan pengecekan melalui Kantor BPN setempat, dan hasil pengecekan termaksud terhadap sertifikat hak milik aquo dalam status “BERSIH” artinya, tidak dalam kondisi ada jaminan, tidak dalam disita ataupun beban beban lainnya;

8. Bahwa begitu pula turut tergugat tidak sependapat dan menolak dalil para penggugat pada butir No.12 yang menyatakan :

“Bahwa pada tanggal 30 Juli 2016 kembali pra penggugat dibawa oleh tergugat kenator turut tergugat untuk menanda tangani Akta jual Beli No.96/2016 tanggal 5 agustus 2016 dimana para penggugat dan tergugat melakukan jual beli sebidang tanah sesuai setifikat Hak Milik No.2549/Teluk Ulu Lerong tanggal 4 Agustus 2000 an. Triadi Sulistio dengan harga, pada saat itu penggugat (Triadi Sulistio) mempertanyakan keabsahan akta yang dibuat tersebut, karena sepengetahuan penggugat sertifikat Hak Milik No.2549/teluk Lerong Ulu an Triadi Sulistio masih berada dalam status penyitaan perkara pidana sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda No.298/Pen.Pid/2015/PN.Smda tanggal 23 September 2015 yang menurut pengetahuan penggugat (triadi Sulistio) pada saat dibuatnya akta tersebut belum ada pengangkatan sita”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat penggugat (Triadi Sulsitio) menghadap turut tergugat bersama tergugat, pihak penggugat (Triadi Sulistio) SAMA SEKALI TIDAK PERNAH MEMPERTANYAKAN TENTANG BIDANG TANAH YANG AKAN DIJUAL/DIALIHKAN DALAM STATUS DISITA APAKAH SAH AKTA JUAL BELINYA dan PENGGUGAT JUGA TIDAK PERNAH MENUNJUKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI SAMARINDA NO.298/ PEN.PID / 2015/ PN.SMDA TANGGAL 23 SEPTEMBER 2015 KEPADA SAYA SELAKU NOTARIS/PPAT;

Bahwa perlu turut tergugat sampaikan sebagai bahan pengetahuan Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan ini hal hal sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku, sebelum ditanda tangani Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, turut tergugat melakukan pengecekan melalui Kantor BPN Samarinda setempat dan hasil pengecekan tersebut dinyatakan 'BERSIH', artinya terhadap bidang tanah akan dialihkan/dijual tidak dalam status sita, tidak dalam jaminan hutang ataupun beban-bena lainnya;
- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, atas nama Triadi Suslistio untuk bidang tanah seluas 2.648 M2, sertifikat Hak Milik No.2547/Teluk Lerong Ulu atas nama Frediyanto sulistio, untuk bidang seluas 1.810 M2 dan sertifikat Hak Milik No.2546/Letuk Lerong Ulu atas nama Akim Sulistio DISERAHKAN OLEH SEORANG YANG BERNAMA BAPAK SELAMET NURJOYO dan turut tergugat baru ketahui sejak adanya perkara gugatan ini Bapak Selamat Nurjoyo adalah Anggota Kepolisian dari Polres Samarinda;

9. Bahwa turut tergugat tidak sependapat dan dapat disangkal dalil para penggugat pada butir No.15 yang menyatakan :

"Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 didasari dari Surat Kesepakatan Bersanma tertanggal 03 Desember 2015 yang dibuat disaat para penggugat ditahan dikepolisian Resor Samarinda terkait laporan pidana tergugat, sehingga jelas-jelas akta akta tersebut dibuat dari kesepakatan yang dibuat dengan cara memaksa penggugat dan penggugat tidak dalam keadaan merdeka";

Bahwa dalil para penggugat tersebut diatas adalah alasan yang dicari cari dan sangat tidak beralasan, oleh karena jika memperhatikan dimana penggugat ditahan sejak tanggal 2 Desember 2015 dan

hal 31 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



dikeluarkan/dibebaskan dari tahanan pada tanggal 4 Desember 2015, sedangkan ketiga akta akta yang ditanda tangani dihadapan turut tergugat masing-masing Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016;

Bahwa jelas ketiga akta tersebut diatas ditanda tangani 6 bulan lebih setelah penggugat dikeluarkan/dibebaskan dari tahanan, sehingga bagaimana dapat dikatakan akta akta yang ditanda tangani oleh penggugat dengan cara memaksa dan penggugat tidak dalam keadaan merdeka.

Maka berdasarkan keterangan dan alasan alasan, bersama ini mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima jawaban turut tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 16 Februari 2017, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 27 Februari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut, selanjutnya Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusannya tanggal 12 September 2017, Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi Tergugat.

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

hal 32 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.070.000,- (satu juta tujuh puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat, Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 20 September 2017 yang dibuat oleh YANWITRA, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Samarinda yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 September 2017 Kuasa Para Penggugat / sekarang Para Pembanding yaitu RIZKY PRASETYA, S.H. pekerjaan Advokat. Beralamat di Jalan Ramania Nomor 05 E Voorvo Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2017, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 September 2017 Nomor: 142/Pdt.G/2016/PN.Smr. dalam perkara antara : 1. TRIADI SULISTIO, 2. GOEY SIO JEK melawan 1. RICCY SULISTIO, 2. DEDEK YULIONA, dengan maksud agar perkara a quo diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah diberitahukan kepada Terbanding dahulu Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2017, hal mana ternyata relaas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding dahulu Tergugat, yang dibuat oleh FRANS MASTER PAULUS Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, ternyata tidak berada ditempat maka diberitahukan kepada Kantor Kelurahan Kwitang Kecamatan Senen Kota Administrasi Jakarta Pusat, guna untuk meneruskan permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Samarinda berdasarkan suratnya tertanggal 03 Oktober 2017 Nomor : W 18.U1 / 3135/Pdt.01.2/X/2017, terhadap putusan Nomor 142/PDT.G/ 2016/ PN.Smr tanggal 12 September 2017 secara patut dan seksama;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah diberitahukan kepada : Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2017, hal mana ternyata relaas pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G / 2016/PN.Smr secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah mengajukan memorie banding yang diterima Pengadilan Negeri Samarinda

hal 33 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 1 Februari 2018, Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 12 September 2018;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah diberitahukan kepada : Terbanding dahulu Tergugat pada tanggal 22 Februari 2018, hal mana ternyata relaas pemberitahuan penyerahan Memori Banding kepada Terbanding dahulu Tergugat, yang dibuat oleh FRANS MASTER PAULUS Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, ternyata tidak berada ditempat maka diberitahukan melalui Kantor Kelurahan Kwitang Kecamatan Senen Kota Administrasi Jakarta Pusat, guna untuk meneruskan permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Samarinda berdasarkan suratnya tertanggal 06 Februari 2018 Nomor : W 18.U1/ 587/Pdt.01.2/II2018, terhadap putusan Nomor 142/PDT.G/ 2016/ PN.Smr tanggal 12 September 2017 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah diberitahukan kepada : Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Februari 2018, hal mana ternyata relaas pemberitahuan penyerahan memori banding kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G/2016/PN.Smr, secara patut dan seksama;

Menimbang, bahwa Terbanding dahulu Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding yang diterima Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 19 Maret 2018, Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 12 September 2018;

Menimbang, bahwa Relaas pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding dari Terbanding dahulu Tergugat telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding dahulu Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 02 April 2018, hal mana ternyata relaas pemberitahuan penyerahan Kontra memori banding kepada Kuasa Hukum Para Pembanding dahulu Kuasa Hukum Para Penggugat, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G/2016/PN.Smr, secara patut dan seksama;

hal 34 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Relaas pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding dari Terbanding dahulu Tergugat telah diberitahukan kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat pada tanggal 24 April 2018, hal mana ternyata relaas pemberitahuan penyerahan Kontra memori banding kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G/2016/PN.Smr, secara patut dan seksama;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah mengajukan Kontra memorie banding yang diterima Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 19 Maret 2018, Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 12 September 2018 ;

Menimbang, bahwa Relaas pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding dahulu Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 02 April 2018, hal mana ternyata relaas pemberitahuan penyerahan Kontra memori banding kepada Kuasa Hukum Para Pembanding dahulu Kuasa Hukum Para Penggugat, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 12 September 2017 Nomor 142/PDT.G/2016/PN.Smr, secara patut dan seksama;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah diberitahukan kepada : Kuasa Terbanding dahulu Tergugat pada tanggal 12 April 2018, yang dibuat oleh MOHAMMAD MARDIANSYAH Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, guna untuk meneruskan permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Samarinda berdasarkan suratnya tertanggal 28 Maret 2018 Nomor : W 18.U1/ 1499/Pdt.01.2/III2018, terhadap putusan Nomor 142/PDT.G/ 2016/ PN.Smr tanggal 12 September 2017 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan pemeriksaan perkara (Inzage) Nomor : 142/Pdt.G/2016/PN.Smr, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda telah memberi kesempatan kepada Kuasa Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada tanggal 2 April 2018, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda terhitung setelah pemberitahuan ini ;

hal 35 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Menimbang, bahwa kepada Kuasa Terbanding dahulu Kuasa Tergugat telah pula diberikan kesempatan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku mempelajari berkas perkara (inzage) di Pengadilan Negeri Samarinda dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur. Relas pemberitahuan memeriksa berkas tersebut disampaikan pada tanggal 12 April 2018, yang dibuat oleh MOHAMMAD MARDIANSYAH Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, guna untuk meneruskan permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Samarinda berdasarkan suratnya tertanggal 4 April 2018 Nomor : W 18.U1/ 1582/Pdt.01.2 /IV/2018, terhadap putusan Nomor 142/PDT.G/ 2016/ PN.Smr tanggal 12 September 2017 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr, yang dibuat oleh EVI WIJANARKO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat pada tanggal 24 April 2018, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda terhitung setelah pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya dalam Memorie Bandingnya tertanggal 1 Februari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 1 Februari 2018, dimana inti dari memorie banding dimaksud menyatakan bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 142/Pdt.G/2016/PN.Smr. tanggal 12 September 2017, keberatan mana pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum Para Pembanding menyampaikan isi pokok Memori Banding, maka terlebih dahulu Pembanding sampaikan bahwa Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding bertetap pada seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan di persidangan Pengadilan Negeri Samarinda dan mohon hal tersebut dianggap termuat dan terulang kembali secara keseluruhan dalam Memori Banding sekarang ini ;

2. Bahwa Para Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Judec Factie Pengadilan Negeri Samarinda, karena putusan aquo tersebut telah salah memberikan pertimbangan hukum dan tidak memberikan pertimbangan yang sesuai dengan fakta- fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan aquo, sehingga putusan Judec Factie tersebut tidak mencerminkan putusan yang ber-keadilan dan benar secara yuridis;
3. Bahwa Judec Factie telah mengesampingkan fakta-fakta hukum dipersidangan, padahal telah terungkap fakta yang dapat membuktikan gugatan aquo telah terbukti kebenarannya yaitu sebagai berikut :
 - Bahwa Para pembanding telah secara terpaksa menandatangani akta jual beli No. 96/2016 tanggal 05 Agustus 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 dikantor Turut Terbanding, hal ini dibuktikan dengan Keterangan saksi Linawati yang pula menandatangani Akta - Akta dikantor Turut Terbanding menerangkan dibawah sumpah bahwa saksi didalam menanda tangani Akta Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual di Kantor Turut Terbanding karena diperintah oleh Pihak kepolisian dan pada saat itu dijemput oleh Pihak Polisi dirumah saksi (Putusan Halaman 34) dan pula dikuatkan dengan keterangan saksi Munali Sulistio yang menerangkan Bahwa Penggugat Triadi ke Kantor Notaris karena ada penekanan dari Pihak kepolisian (Putusan halaman 39) ;
 - Bahwa Para pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio menanda tangani Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual di kantor Turut Terbanding bukan didasari dari adanya jual beli akan tetapi karena adanya tekanan dari Pihak kepolisian apabila tidak menandatangani akan dilakukan penahanan kembali sesuai keterangan saksi Linawati dipersidangan aquo; (Putusan Halaman 34);
 - Bahwa Para Pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio tidak pernah menerima uang seperti yang tercantum didalam Akta Jual beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual berdasarkan keterangan saksi Linawati; (Putusan Halaman 35);

hal 37 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adanya kesepakatan bersama tertanggal 3 Desember 2015 (Bukti P-4) dibuat disaat Pembanding (Triadi Sulistio) dan Frediyanto Sulistio sedang ditahan oleh Pihak Kepolisian dan terdapat tekanan, hal ini sesuai Keterangan Saksi Linawati, Munali Sulistio dan Sulaiman bin Abdul Rahman (Putusan Hal 35, 38 dan 39);
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 ditanda tangani karena sebagai syarat untuk dikabulkannya penangguhan penahanan Penggugat berdasarkan keterangan saksi Linawati (Putusan Hal 35);
- Bahwa Pembanding ditangguhkan penahanannya setelah Pembanding menandatangani Surat Kesepakatan bersama tertanggal 3 Desember 2015 (bukti P-4) sebagaimana Surat Nomor : B/2321 /2015/Reskrim Perihal : Pemberitahuan Penangguhan Penahanan Tsk.Triadi Sulistio anak dari Thio Suy Tjong tanggal 4 Desember 2015 (bukti P-16);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor :2549 Propinsi Kalimantan Timur, Kota Madya Samarinda, kecamatan Sungai Kunjang, kelurahan Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio tanggal 4 Agustus 2000 (Bukti P-4) yang menjadi obyek Pengikatan Jual beli sebagaimana Akta – Akta aquo (Bukti P-1, P-2 dan P-3) masih dalam status penyitaan pihak Kepolisian Resort Samarinda hal ini dibuktikan sesuai Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 298/Pen.Pid/2015/PN.Smr tanggal 23 September 2015 (bukti P-11), sehingga statusnya saat dibuat akta – akta aquo sertifikat tersebut dalam status disita karena dilaporkan Terbanding terkait dugaan tindak pidana pemalsuan ;

4. Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Judec Factie didalam putusan halaman 45, yang menerangkan bahwa yang menjadi persengkataan didalam perkara aquo hanya terkait **proses kesepakatan atau pemberian persetujuan diberikan oleh Penggugat / Pembanding dalam keadaan terpaksa atau tidak bebas**, akan tetapi selain hal tersebut pula terdapat perbuatan melawan hukum Terbanding dengan Turut terbanding yang telah membuat Akta Jual Beli No. 96/2016 tanggal 05 Agustus 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016, dimana yang menjadi dasar obyek Perjanjian yakni Sertifikat Hak Milik Nomor :2549 Propinsi Kalimantan Timur, Kota Madya Samarinda, kecamatan Sungai

hal 38 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Kunjang, kelurahan Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio tanggal 4 Agustus 2000 (Bukti P-4) masih dalam status penyitaan pihak Kepolisian Resor Kota Samarinda atas dugaan tindak pidana pemalsuan sesuai **Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 298 /Pen.Pid/ 2015/PN.Smr tanggal 23 September 2015 (bukti P-11)** dan uang yang tercantum didalam kesepakatan – kesepakatan tersebut bukan didasari dari adanya kesepakatan, akan tetapi ditentukan sepihak saja oleh Terbanding, bahkan uang tersebut dalam fakta nya tidak ada ;

5. Bahwa keliru / salah pertimbangan Judec Factie didalam putusan perkara aquo halaman 47, yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat diizinkan oleh undang – undang maka tindakan Tergugat mengajukan laporan atau pengaduan kepada polisi, maka hal tersebut tidak termasuk dalam kategori paksaan/ tekanan terhadap Para Penggugat sehingga perjanjian yang dibuat para pihak dihadapan Turut Tergugat telah memenuhi unsur – unsur Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kehendak yang bebas dari Para Penggugat”;

Bahwa memang benar secara yuridis Terbanding berhak untuk melaporkan suatu dugaan tindak pidana kepada pihak Kepolisian, akan tetapi laporan dan proses penyidikan nya tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak siapapun untuk mendapatkan sesuatu dari pihak terlapor, seperti halnya yang terjadi pada Pembanding yakni pada tanggal 2 Desember 2015 telah dilakukan penahanan atas laporan yang diajukan Terbanding di Kepolisian Resor Samarinda, akan tetapi atas keadaan Pembanding yang saat itu ditahan Terbanding memanfaatkan kondisi ketidak berdayaan Pembanding dengan membuat **Surat Kesepakatan bersama tertanggal 3 Desember 2015**, yang isinya tidak ada sama sekali yang menguntungkan Pembanding yaitu sebagai berikut :

Bersedia mengembalikan obyek tanah berdasarkan Sertifikat HGB No.28 an.Fongky Sulistio yang berada di Jl.Bangeris RT.06 Kel.Karang Anyar, Kec.Sungai Kunjang, Samarinda;

- Para Pembanding bersedia memberikan kompensasi 1 (satu) unit mobil Merek Mercy C 280 KT -1688-BT;
- Para Pembanding bersedia mengembalikan batas dari Pihak BPN terhadap lahan berdasarkan Sertifikat HGB No.28 an.Fongky Sulistio

hal 39 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Sertifikat HGB No.29 an.Triadi Sulistio dengan biaya keseluruhannya ditanggung oleh Pihak Sdr. Triadi Sulistio ;

- Pembuatan kesepakatan penyerahan dan penerimaan lahan sesuai Sertifikat HGB No.28 kepada Riccy Sulistio di Notaris dengan biaya yang ditanggung oleh triadi Sulistio ;
- Para pembanding bersedia mengosongkan para pihak baik yang menyewa dan meminjam tanah berdasarkan HGB No.28 a. Fongky Sulistio dengan jangka waktu 2 (dua) bulan;
(bukti P-5);

Bahwa posisi keadaan Pembanding yang saat itu sedang ditahan dimanfaatkan keadaan kelemahan yang dialami Pembanding oleh Terbanding, saat itu dibuatlah Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 yang isinya tidak ada satu pun klausul yang menguntungkan Pembanding, dimana setelah penanda tangan kesepakatan tersebut kompensasinya Pembanding ditanggihkan penahanannya hal ini terbukti berdasarkan **Surat Perintah Penangguhan Penahanan Nomor : S.P Tangguh/ 232.a/XII/2015/RESKRIM tertanggal Desember 2015 (Bukti P-15) dan Surat Nomor : B/231/ 2015/Reskrim Perihal : Pemberitahuan Penangguhan Penahanan Tsk.Triadi Sulistio anak dari Thio Suy Tjong tanggal 4 Desember 2015 (Bukti P-16)** yang ditanggihkan 1 (satu) hari setelah penanda tangan kesepakatan ;

Bahwa pembuatan surat kesepakatan bersama tersebut dapat kategorikan penyalahgunaan keadaan atau disebut "***misbruik van omstandigheden***", karena salah satu pihaknya yakni Pembanding saat itu sedang ditahan oleh pihak kepolisian sehingga dimanfaatkan keadaannya oleh Terbanding.

Menurut J.M. van Dunne dan Gr. Van der Burght, didalam buku Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan Bagian III, terjemahan Sudikno Mertokusumo, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata, Medan, 31 Agustus - 12 September 1987, hal. 19 menjelaskan Seseorang yang memiliki keunggulan posisi tawar akan dapat mendominasi dan mempengaruhi kehendak pihak lainnya dalam suatu kontrak, sehingga pihak lain terpaksa mengadakan kontrak tersebut. Sedikit banyaknya harus ada kedudukan terpaksa dari pihak yang membutuhkan, dimana dalam keadaan itu tidak ada alternatif riil untuk membuat kontrak dengan orang lain, dan dengan demikian juga tidak ada

hal 40 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



kemungkinan untuk mengadakan kontrak yang riil. Keunggulan yang tidak berimbang akan dapat melahirkan kesepakatan yang timpang, sehingga melahirkan kontrak yang dilandasi dengan kesepakatan semu, yang dibuat karena keterpaksaan pihak yang lebih lemah untuk memenuhi kebutuhannya;

Bahwa selain itu pula terdapat Yurisprudensi yang mengatur terkait penyalahgunaan keadaan *misbruik van omstandigheden* yaitu :

a. Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356K/Pdt/2010.

Dalam putusan ini, dijelaskan bahwa Penggugat membuat perjanjian jual beli dalam keadaan Penggugat ditahan oleh Polisi karena laporan dari Tergugat I dan Tergugat II. Keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli tersebut. Hal ini adalah merupakan “misbruik van omstandigheden” yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur – unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak Penggugat;

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11

September 2002, yang memuat kaidah hukum bahwa dalam keadaan penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tersebut dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendak;

Putusan tersebut menilai kebebasan dalam membuat perjanjian dalam kasus akta yang merugikan salah satu pihak karena dintanda tangani secara terpaksa dan terlaksana di Sel tahanan polda Metro jaya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

“Penanda tanganan perjanjian dalam akta perjanjian No.41 dan 42 oleh Pemohon kasasi ketika ia berada dalam tahanan adalah terjadi karena ada penyalahgunaan keadaan atau kesempatan, sehingga Pemohon Kasasi sebagai salah satu pihak dalam perjanjian – perjanjian yang telah disepakati dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendak nya. Berarti akibat hukum yang dibuat sebagaimana tersebut dalam perjanjian yang tercantum didalam akta perjanjian 41 dan 42 tersebut berserta perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat berdasarkan kedua perjanjian tersebut harus dibatalkan”;



Bahwa dikarenakan berdasarkan pendapat ahli dan Yurisprudensi tersebut, Surat kesepakatan bersama tertanggal 3 Desember 2015 dibuat oleh salah satu pihak yang saat itu sedang ditahan polisi, maka kesepakatan tersebut memiliki indikasi paksaan atau penyalahgunaan kehendak oleh Terbanding, sehingga Surat Kesepakatan Bersama tersebut patut dinyatakan tidak sah/ batal secara yuridis oleh *judex factie* Pengadilan Tinggi dan pertimbangan *Judex Factie* yang menyatakan kesepakatan tersebut telah memenuhi unsur – unsur Pasal 1320 KUH Perdata adalah pertimbangan yang keliru dan harus dikesampingkan ;

6. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan *Judex factie* yang menyatakan :
“Menimbang bahwa karena telah dibuat nya akta jual beli Nomor 96/2016 tanggal 5 agustus 2016 (bukti P-1), maka perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang belum dibayarkan maka hal tersebut menjadi hubungan utang piutang dan pihak Tergugat berkewajiban untuk melunasi nya dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka pihak Penggugat dapat mengajukan gugatan”;

Bahwa keliru *Judex Factie* apabila memberikan pertimbangan terkait belum dibayarnya uang yang tercantum didalam *Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 agustus 2016 (bukti P-1)* merupakan hutang pihak Terbanding dan berkewajiban untuk melunasinya dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pihak Pembanding dapat mengajukan gugatan, atas hal tersebut bagaimana mungkin uang tersebut dikatakan hutang, apabila uang tersebut pun hingga terkait jumlahnya disaat penandatanganan *Akta Jual Beli* tersebut oleh Pembanding tidak tercantum didalam akta tersebut, hal ini didasari dari keterangan saksi Linawati yang telah menerangkan dipersidangan aquo;

Bahwa berdasarkan fakta persidangan aquo jual beli yang dilakukan Pembanding dengan terbanding sesuai *Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 agustus 2016 (bukti P-1)* sebenarnya tidak pernah ada, karena Para pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio menanda tangani *Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual* di kantor Turut Terbanding bukan didasari dari adanya jual beli akan tetapi karena adanya tekanan dari Pihak kepolisian apabila tidak menandatangani akan dilakukan penahanan kembali sesuai keterangan saksi Linawati dipersidangan ; (Putusan Halaman 34).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta - fakta persidangan tersebut, maka isi dari Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 agustus 2016 tidak sesuai dengan fakta sehingga tidak sah secara hukum, karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 2549/Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio yang menjadi obyek perjanjian masih dalam status penyitaan pihak kepolisian, juga akta tersebut dibuat atas kehendak Terbanding dan uang sebesar Rp. 740.711.000 (tujuh ratus empat puluh juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) yang seolah – olah telah dibayar oleh Pihak Terbanding hingga saat ini pun belum diterima oleh Para Pembanding;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 agustus 2016 tersebut terbit, karena didasari dari Surat kesepakatan bersama tertanggal 3 Desember 2015 yang dibuat disaat Pembanding didalam tahanan, surat kesepakatan tersebut, dijadikan dasar terbanding untuk memaksa Para pembanding menanda tangani Akta Jual Beli No. 96/2016 tanggal 05 Agustus 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 di kantor Turut Terbanding, yang mana akta - akta tersebut harus dibatalkan secara hukum oleh Judec Factie pengadilan Tinggi, dengan alasan :

- a. Akta - akta tersebut dibuat dari dasar Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 yang dibuat saat Pembanding didalam tahanan kepolisian ;
- b. Akta - Akta dibuat dan ditanda tangani oleh Pembanding karena ada desakan / perintah dari Kepolisian karena apabila tidak menanda tangani Pembanding khawatir akan ditahan kembali, karena masih dalam status tahanan kota/ wajib lapor ;
- c. Akta - akta dibuat disaat obyek yang menjadi dasar perjanjian akta, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor :2549 Propinsi Kalimantan Timur, Kota Madya Samarinda, Kecamatan Sungai Kunjang, Kelurahan Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio (d/h Thio Sun Hoe) tanggal 4 Agustus 2000 (Bukti P-3) masih dalam status penyitaan pihak kepolisian atas adanya laporan dugaan pemalsuan surat/ sertifikat yang diajukan Terbanding;

Bahwa atas hal tersebut jelas Terbanding melaporkan kepada pihak kepolisian hanya untuk menakut - nakuti Pembanding, karena apabila sertifikat Pembanding tersebut dilaporkan adanya indikasi palsu, maka kenapa bisa dilakukan pembuatan Akta Jual Beli No. 96/2016 tanggal

hal 43 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



05 Agustus 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 ;

d. Akta - Akta dibuat tidak benar, seperti uang yang tercantum didalam akta secara fakta dipersidangan tidak pernah ada dan terealisasi, Para Pembanding saat menanda tangani akta – akta tersebut tidak tahu/ melihat nilai yang tercantum dalam akta, karena akta tersebut bukan dibuat dari adanya kesepakatan kedua belah pihak, akan tetapi tindak lanjut dari Surat kesepakatan bersama tanggal 3 Desember 2015 yang dibuat disaat Pembanding ditahan ;

7. Bahwa Para pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan judec factie dalam putusannya halaman 47 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa setelah diteliti mengenai pembuatan akta jual beli nomor 96/2016 ternyata telah dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh dua orang saksi maka pembuatan akta tersebut oleh turut Tergugat telah sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1999, dengan demikian Tergugat maupun Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum”;

Bahwa pertimbangan putusan aquo, sangat lah keliru, karena didalam fakta persidangan Para Pembanding telah membuktikan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana fakta hukum yang telah dituangkan Pembanding pada point 3 diatas dan bukan lah dilihat dari ketentuan *Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1999*, akan tetapi dilihat dari dasar pembuatan akta - akta tersebut tersebut, yakni dibuat dengan adanya paksaan dan terbanding telah menyalahgunakan keadaan Pembanding yang saat itu sedang ditahan ;

Bahwa Judec Factie mempertimbangkan putusan seperti tersebut diatas, karena Judec factie tidak secara rinci mempertimbangkan keterangan – keterangan saksi Pembanding yang telah diajukan dipersidangan aquo, padahal saksi – saksi dengan bukti tertulis yang diajukan pembanding telah membuktikan Terbanding dengan Turut Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka atas hal tersebut jelas pertimbangan putusan aquo patut dibatalkan/ dikesampingkan oleh Judec factie Pengadilan Tinggi ;

8. Bahwa Para Pembanding keberatan dengan Pertimbangan Judec factie yang telah mengabulkan gugatan Rekonpensi terbanding dahulu penggugat



Rekonpensi, yang menyatakan **Surat kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember 2015 dinyatakan secara hukum sah dan mengikat;**

Bahwa pertimbangan *Judec factie* tersebut patut dibatalkan/dikesampingkan secara hukum, karena telah jelas pembuatan Surat kesepakatan Bersama tertanggal 3 desember 2015 berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan telah dibuat disaat salah satu pihak yakni Pemanding didalam tahanan, dan kesepakatan tersebut dibuat oleh Terbanding dengan memanfaatkan keadaan pemanding yang lemah (dalam tahanan) sehingga berdasarkan teori *misbruik van omstandigheden* dan *yurisprudensi Mahkamah Agung RI*, kesepakatan yang dibuat dengan menggunakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tersebut secara hukum patut untuk dibatalkan ;

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 12 September 2017, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan untuk itu kami memohon kepada bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur melalui Majelis Hakim Tinggi di tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk lebih bijaksana dan adil dalam memutuskan :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding/ Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor: 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tertanggal 12 September 2017 ;

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Para Pemanding/ Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/ Tergugat dan Turut Terbanding/ Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memorie Banding dari Para Pemanding / semula Para Penggugat tersebut, Terbanding /semula Tergugat, melalui Kuasa Hukumnya telah mengemukakan tanggapannya sebagaimana selengkapnya termuat dalam Kontra Memorie Bandingnya tertanggal 19 Maret 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 19 Maret 2018 yang pada pokoknya keterangan-keterangan dan alasan - alasan sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT dan MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL dari Para Pemanding dalam Memori Banding nya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Terbanding;

hal 45 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



2. Bahwa adalah perlu Terbanding sampaikan terlebih dahulu bahwa gugatan Para Pembanding dalam perkara ini sangat berkaitan erat dan ada hubungannya dengan gugatan yang diajukan oleh Frediyanto Sulistio/Pembanding (dalam perkara lain dibawah register No.144/Pdt.G/2016/PN.Smr, untuk bidang tanah seluas 1.810 M2) dan oleh Akin Sulistio alias Akim/Pembanding (dalam perkara gugatan No.143/Pdt.G/2016/PN.Sm, untuk bidang tanah seluas 860 M2);
3. Bahwa Terbanding tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam butir No.3 halaman 4 dalam Memori Banding yang menyatakan :

“Bahwa Judex facti telah mengesampingkan fakta-fakta hukum dipersidangan., padahal telah terungkap fakta yang dapat membuktikan gugatan aquo telah terbukti kebenarannya yaitu sebagai berikut”

Bahwa para pembanding telah secara terpaksa menanda tangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 di Kantor Turut Terbanding, hal ini dibuktikan dengan keterangan saksi Linawati yang pula menanda tangani akta-akta dikantor turut terbanding”

Bahwa alasan-alasan Para Pembanding tersebut diatas adalah alasan yang dicari-cari saja dan memutar balikan fakta yang sebenarnya.

- a. Bahwa Para Pembanding telah menanda tangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 **SECARA SUKA RELA DAN TIDAK BENAR SECARA TERPAKSA;**
- b. Bahwa penanda tangan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 oleh Para Pembanding dihadapan Turut Terbanding adalah sebagai **REALISASI DARI KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 3 DESEMBER 2015** yang dibuat secara suka rela antara Triadi Sulistio.Cs dan Riccy Sulistio. Dan sebagai timbal baliknya Terbanding diharuskan membuat Surat Pernyataan tertanggal 4 Desember 2015, yang pada intinya berisi tidak keberatan dilakukan Penangguhan Penahanan terhadap Pembanding/

hal 46 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Triadi Sulistio, Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan, yang hingga akhirnya Triadi Sulistio.Cs dibebaskan dari tahanan oleh penyidik;

- c. Bahwa disamping itu pihak Triadi Sulistio sesuai kesepakatan bersama aquo memberikan kompensasi ganti rugi kepada Terbanding (oleh karena telah mempergunakan tanah yang bukan haknya lebih dari 15 tahun) berupa satu buah kendaraan mobil, ini juga membuktikan bahwa kesepakatan bersama dibuat secara suka rela oleh para pihak yang membuatnya tanpa ada tekanan dari siapapun;
- d. Bahwa perlu juga Terbanding sampaikan sebagai pengetahuan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, inisiatif diadakan pertemuan antara Terbanding dengan Triadi Sulistio.Cs, berasal dari pihak Triadi Sulistio sendiri, oleh karena Terbanding sama sekali tidak mengetahui jika Triadi Sulistio.Cs pada tanggal 2 Desember 2015 telah ditahan oleh penyidik Polresta Samarinda atas laporan pidana Terbanding. Pada saat itu salah satu keluarga Triadi Sulistio (Santi) dan Eka anaknya Tjiu Soei Gwan berkali-kali menghubungi Terbanding dan meminta untuk segera datang ke Samarinda yang maksud dan tujuannya pihak Triadi Sulistio berniat ingin menyelesaikan masalah yang timbul secara baik-baik dan kekeluargaan, namun Terbanding semula tidak bersedia oleh karena yang menelpon bukan pihak yang mempunyai masalah, baru kemudian ketika Triadi Sulistio yang menghubungi Terbanding dan mengutarakan maksud dan tujuannya, Terbanding bersedia datang ke Samarinda;
- e. Bahwa saksi-saksi yang diajukan para pembanding seperti Ny.Linawati (istri dari Frediyanto Sulistio), Munali Sulistio dan Sulaiman bin Abdul Rahman (orang yang bekerja pada Triadi Sulistio) sama sekali tidak mengetahui hal ikhwal terbitnya Surat Kesepakatan Bersama aquo, oleh karena pada saat musyawarah dan pembicaraan ketiga saksi termaksud tidak ada/tidak ikut terlibat, sehingga sangat tidak masuk logika jika ketiga saksi tersebut dapat memberikan keterangan dimuka persidangan yang menyatakan terbitnya Surat Kesepakatan Bersama karena terdapat tekanan;
- f. Bahwa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 adalah kesepakatan antara Terbanding dengan Triadi Sulistio, Frediyanto Sulistio sebagai BENTUK PENYELESAIAN MASALAH YANG TIMBUL SECARA BAIK-BAIK DAN KEKELUARGAAN, jadi bukan sebagai syarat

hal 47 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dikabulkannya penangguhan penahanan dari Triadi Sulistio, Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan;

Penangguhan penahanan terjadi, salah satunya oleh karena Terbanding menanda tangani Surat Pernyataan tertanggal 4 Desember 2015, yang pada intinya menyatakan Riccy Sulistio/Terbanding tidak keberatan untuk dilakukan penangguhan penahanan terhadap ketiga tersangka dan pada akhirnya pada tanggal 4 Desember 2015 Triadi Sulistio dan kedua tersangka lainnya (Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan) ditanggihkan penahannya;

4. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam butir No.4 yang menyatakan :

"Bahwa para pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Judec Factie didalam putusan halaman 45, yang menerangkan bahwa yang menjadi persengketaan didalam perkara aquo hanya terkait proses kesepakatan atau pemberian persetujuan diberikan oleh penggugat/pembanding dalam keadaan terpaksa atau tidak bebas"

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada halaman 45 dalam putusan sudah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pada pemeriksaan ditingkat banding sekarang ini mohon pertimbangan hukum termaksud dipertahankan serta diambil alih oleh Majelis Hakim ditingkat banding, dengan segala akibat hukumnya;

- a. Bahwa oleh karena penanda tangan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 oleh para pembanding, semata-mata sebagai DASAR PERALIHAN HAK kepada TERBANDING dan sebagai REALISASI DARI KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 3 DESEMBER 2015, sehingga tidak ada uang pembayaran sebagai pembelian;
- b. Bahwa tidak benar dan Para Pembanding telah memutar balikan fakta yang sebenarnya jika Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 ditentukan secara sepihak. Justru sebaliknya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015, isinya dibuat atas dasar pembicaraan dan kesepakatan bersama kedua belah pihak;

hal 48 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Bahwa perlu Terbanding sampaikan kronologis singkat dan fakta timbulnya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh Terbanding dan Pemanding, sebagai berikut :

- Pada tanggal 2 Desember 2015, salah satu keluarga Triadi Sulistio (Santi anaknya) dan Eka anaknya Tjiu Soei Gwan berkali-kali menelpon Terbanding yang memberitahukan Triadi Sulistio, Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan telah ditahan oleh Penyidik Polresta Samarinda, karena adanya laporan dugaan tindak pidana pemalsuan akta yang dilaporkan oleh Riccy Sulistio;

Dalam pembicaraan ditelpon pihak Triadi Sulistio akan menyelesaikan secara baik-baik atas masalah yang timbul, untuk itu pihak Riccy Sulistio ditunggu untuk segera datang ke Samarinda, pada saat itu Terbanding tidak bersedia untuk datang ke Samarinda oleh karena yang menghubungi Terbanding bukan pihak yang mempunyai masalah;

- Triadi Sulistio kemudian 2 kali menghubungi Terbanding yang meminta untuk ke Samarinda, oleh karena Triadi Sulistio.Cs akan menyelesaikan masalah yang timbul secara baik-baik dan kekeluargaan dan karena maksud dan tujuannya baik maka Terbanding bersedia untuk pergi ke samarinda;

- Pada tanggal 3 Desember 2015 Riccy Sulistio tiba di Samarinda sore, sehingga malam hari bertemu dengan Triadi Sulistio di Polresta Samarinda. Dengan difasilitasi penyidik, Riccy Sulistio, Triadi Sulistio dan Frediyanto Sulistio (hanya bertiga saja) mengadakan pembicaraan-pembicaraan secara baik-baik dan kekeluargaan tanpa ada tekanan dari siapapun, sedangkan istri Triadi Sulistio atau Frediyanto atau saudara lainnya berada diluar dan tidak ikut dalam pembicaraan;

- Bahwa poin-poin kesepakatan sebenarnya lebih banyak keluar dari pihak Triadi Sulistio khususnya menyangkut tentang tata cara pengembalian bidang tanah yang menjadi obyek sengketa;

Pembicaraan yang agak lama atau alot menyangkut tentang Terbanding meminta kompensansi atas obyek sengketa yang telah dimanfaatkan oleh Triadi Sulistio.Cs cukup lama (+/- 15 tahun)

hal 49 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



berupa uang sebesar Rp.1.000.000.000,-, namun pihak Triadi Sulistio hanya menyanggupi untuk memberikan kompensasi berupa 1 buah kendaraan miliknya, dimana akhirnya Terbanding mengalah dan mengikuti kemauan Triadi Sulistio, maka Terbanding setuju atas pemberian berupa 1 buah kendaraan mobil sebagai kompensasi;

- Setelah terjadi kesepahaman poin-poin kesepakatan, maka dibantu oleh Penyidik untuk diketik dan dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 3 DESEMBER 2015;

- Bahwa kedua belah pihak disamping itu TELAH SEPAKAT DAN MEMPUNYAI KEWAJIBAN yaitu :

1. Kepada pihak Riccy Sulistio wajib menanda tangan Surat Pernyataan tanggal 4 Desember 2015 yang isinya menyatakan tidak keberatan kepada Triadi Sulistio dan 2 tersangka lainnya, ditanggguhkan penahanannya;
2. Kepada pihak Traidi Sulistio, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio diwajibkan untuk mengalihkan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Riccy Sulistio dan menanggung segala biaya-biaya yang timbul, melalui jual beli sehingga dibuatkanlah AKTA JUAL BELI No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016;

Maka dengan demikian sangat tidak beralasan dan tidak masuk akal sehat, Para Pembanding kemudian mendalilkan bahwa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 dibuat karena adanya unsur terpaksa/dipaksa dan adanya intimidasi, apalagi isi dari kesepakatan merupakan inisiatif dari Triadi Sulistio.Cs;

Bahwa oleh karena penyidik Polresta Samarinda berpendapat dengan telah ditanda tangani Surat Kesepakatan Bersama aquo oleh para pihak, maka persoalan yang timbul antara Riccy Sulistio dengan Triadi Sulistio.Cs secara hukum sudah selesai, dan selanjutnya maka pada bulan April 2016 Terbanding menerima Asli ketiga Sertifikat (SHM No.2546, No.2547 dan No.2549) dari Triadi Sulistio melalui Penyidik Polresta Samarinda dan disaksikan langsung oleh Triadi Sulistio/Pembanding dan Terbanding kemudian tanggal 22 April 2016 menyerahkan kepada Turut Terbanding untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli;

hal 50 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Dengan diterima asli ketiga sertifikat aquo oleh Terbanding, maka secara hukum status penyitaan terhadap ketiga sertifikat telah selesai, hal ini terbukti sebelum dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016, oleh pihak Notaris/PPAT Turut Tergugat telah dilakukan pengecekan terhadap ketiga sertifikat termaksud melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Samarinda dan **hasil pengecekan ternyata ketiga sertifikat aquo “bersih” artinya tidak dalam status penyitaan;**

Bahwa tidak terbukti Terbanding bersama Turut Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pembanding, oleh karena pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016 dibuat sesuai ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya paksaan;

Bahwa dalam rangka penyerahan dan pengembalian tanah seluas 2.648 M2 sertifikat Hak Milik No.2549/T.LU/2000 yang dikuasai Penggugat/Pembanding maka telah disepakati bersama peralihannya DALAM BENTUK JUAL BELI sehingga dibuatlah Akta Jual beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 yang ditanda tangani antara Pembanding selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, sehingga tentu saja tidak ada pembayaran atas penjualan tanah obyek sengketa kepada pembanding sebesar Rp.740.711.000,-;

Harga penjualan didalam akta jual beli aquo haruslah dicantumkan dalam rangka untuk menentukan besarnya pajak penjualan dan pajak pembelian (BPHTB), bahwa sesuai kesepakatan seluruh biaya yang timbul ditanggung oleh Triadi Sulistio, namun pada akhirnya pajak penjualan dan biaya akta-akta serta biaya balik nama faktanya ditanggung oleh Terbanding sendiri;

Sungguh sangat aneh dan alasan-alasan yang dicari cari jika sekarang Pembanding dalam Memori Bandingnya menyatakan belum menerima uang pembayaran atas penjualan bidang tanah obyek sengketa, oleh karena akta jual beli yang dibuat hanya sebagai dasar penyerahan hak atau pengembalian hak Terbanding, malahan sebaliknya justru

hal 51 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Terbanding telah menerima 1 (satu) unit mobil sebagai kompensasi/ganti rugi karena Pemanding telah memanfaatkan/mengambil keuntungan dari lahan/bidang tanah tersebut dengan menggunakan Lapangan Futsal dan disewakan selama 15 tahun;

Bahwa penyitaan dalam perkara tindak pidana dengan perkara gugatan perdata sangatlah berbeda arti/maksud dan tujuannya;

Bahwa penyitaan dalam perkara gugatan perdata pengertian dan tujuannya adalah sebagai berikut :

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada dalam keadaan penjagaan;
- b. Tindakan paksa penjagaan itu dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;
- c. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan hutang debitur atau tergugat dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut;
- d. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap, yang menyatakan sah atau tidak penyitaan itu;

Dengan demikian dapat disimpulkan tujuan dari penyitaan dalam perkara perdata agar gugatan barang yang disita tidak dialihkan atau gugatan tidak menjadi sia-sia (tidak illusoir) serta untuk memenuhi isi putusan;

Bahwa penyitaan dalam perkara perdata merupakan kewenangan dari Majelis Hakim, dimana sebelum dilakukan penyitaan maka diterbitkan berupa **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI SETEMPAT**;

Bahwa penyitaan atau sita jaminan dalam perkara perdata atas bidang tanah, maka terhadap sertifikat tanah termaksud oleh Kantor BPN setempat akan DIBUAT CACATAN STATUS SITA JAMINAN;

Bahwa sedangkan penyitaan dalam perkara tindak pidana adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak maksud dan tujuannya agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau benda tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.

Oleh karena penyitaan merupakan tindakan/kewenangan dari penyidik maka yang diperlukan berupa SURAT IZIN DARI KETUA PENGADILAN NEGERI SETEMPAT, sebagaimana yang diatur dalam pasal 38 ayat (1) KUHP;

Bahwa penyitaan dalam perkara pidana atas suatu bidang tanah, maka terhadap sertifikat tanah termaksud TIDAK DIBUAT CACATAN STATUS SITA oleh pihak Kanror BPN setempat;

Bahwa oleh karena antara Terbanding dengan Pembanding/Triadi Sulistio telah mengadakan perdamaian dengan ditanda tangannya SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 3 Desember 2015 dan masing-masing pihak mempunyai kewajiban seperti Terbanding (Riccy Sulistio) berkewajiban untuk membuat/menanda tangani Surat Pernyataan tanggal 4 Desember 2015 yang isinya Riccy Sulistio tidak keberatan untuk dilakukan penangguhan penahanan terhadap Triadi Sulistio.Cs dan pihak Pembanding berkewajiban menyerahkan dan mengembalikan bidang tanah obyek sengketa kepada Terbanding berdasarkan peralihan hak yaitu akta jual beli;

Bahwa setelah Penyidik Polresta Samarinda memberikan izin dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk yaitu Turut Terbanding maka dibuatkan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016;

Dengan demikian secara hukum penerbitan Akta Jual Beli aquo adalah sah oleh karena telah ada izin dari Penyidik Polresta Samarinda yang merupakan kewenangannya;

Bahwa Pembanding menyama ratakan "PENYITAAAN" dalam perkara perdata dengan perkara pidana, padahal arti dan tujuan penyitaan antara perkara perdata dengan pidana adalah sangat berbeda begitu pula kewenangannya;

Sekali lagi Terbanding sampaikan kewenangan sita jaminan/penyitaan dalam perkara gugatan perdata adalah kewenangan Pengadilan Negeri setempat berdasarkan PENETAPAN PENGADILAN NEGERI, sehingga perlu dilakukan pengangkatan sita jaminan berdasarkan PENETAPAN pula jika ingin dilakukan pengangkatan sita agar benda yang disita seperti sebidang tanah misalnya dilakukan "penghapusan status sita" berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri tersebut;

hal 53 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan penyitaan dalam dugaan tindak pidana merupakan kewenangan penyidik sehingga yang diperlukan adalah SURAT IZIN DARI PENGADILAN NEGERI SETEMPAT dan prosedurnya tidak memerlukan pengangkatan sita namun yang terpenting telah mendapat izin dari pihak penyidik;

5. Bahwa jika memperhatikan rentang waktu antara penanda tangan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 dengan penyerahan ketiga sertifikat, terungkap faktanya bahwa Terbanding menerima ketiga asli sertifikat tanah dari Pembanding melalui Penyidik Polresta Samarinda dan disaksikan langsung oleh Triadi Sulistio/Pembanding pada tanggal 22 April 2016 dan selanjutnya diserahkan kepada Turut Terbanding/ Notaris/ PPAT untuk diterbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual beli;

Bahwa setelah kurang lebih 7 bulan lamanya pada tanggal 30 Juli 2016 ditanda tangani masing-masing Akta pengikatan Jual Beli No.18 dan Akta Kuasa Menjual No.19 antara Pembanding/Triadi Sulistio dan Terbanding/Riccy Sulistio, untuk bidang tanah yang terletak di Jalan Banggeris, Kel.Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang, Samarinda, seluas 2.648 M2 dikantor Turut Terbanding dihadapan saksi-saksi;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 5 Agustus 2016, ditanda tangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 antara Pembanding selaku penjual dan Terbanding selaku pembeli dikantor Turut Terbanding dihadapan saksi-saksi;

Bahwa sesuai dalil Para Pembanding yang mendalilkan Pembanding dalam menanda tangani ketiga akta-akta dalam keadaan dipaksa, merupakan dalil yang sangat tidak mendasar, mengada-ada dan hanya memutar balikan fakta yang sebenarnya, oleh karena faktanya penanda tangan Akta pengikatan Jual Beli No.18 tanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual No.19 tanggal 30 Juli 2016, setelah 7 bulan dari penyerahan dan bulan berikutnya baru ditanda tangani Akta Jual Beli No. 96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 sehingga dapat saja Pembanding melaporkan pada pihak yang berwajib jika andaikata benar ada unsur pemaksaan agar dapat diselidiki atau Pembanding TIDAK DATANG kekantor Turut Terbanding agar tidak menanda tangani akta-akta dimaksud. Dengan tidak adanya laporan kepada pihak berwajib atau datangnya Para Pembanding. Ini semua membuktikan bahwa Para Pembanding hadir untuk penanda tangani akta-akta KARENA

hal 54 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENGAN SUKA RELA, TEGASNYA TIDAK ADA PEMAKSAAN DARI PIHAK MANAPUN DALAM RANGKA REALIASASI SURAT KESEPAKATAN BERSAMA;

6. Bahwa tanggapan Terbanding atas dalil-dalil Para Pembanding butir No.5 halaman 7 dalam Memori Bandingnya, yang menyatakan Judec Factie telah keliru/salah memberikan pertimbangan hukumnya dalam putusan perkara aquo halaman 47;

Bahwa justru Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Judec Factie pada halaman 47 dalam putusannya yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan tergugat diizinkan oleh undang-undang maka tindakan tergugat mengajukan laporan atau pengaduan kepada polisi, maka hal tersebut tidak termasuk dalam katagori paksaan/tekanan terhadap para penggugat sehingga perjanjian yang dibuat para pihak dihadapan turut tergugat telah memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kehendak yang bebas dari para penggugat”;

Oleh karena itu Terbanding memohon pada Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan tetap mempertahankan dan mengambil alih pertimbangan hukum Judec Factie tersebut diatas;

Bahwa diakui sendiri oleh Para Pembanding, bahwa Terbanding berhak untuk mengajukan laporan suatu dugaan tindak pidana kepada pihak kepolisian dan Terbanding tidak pernah dimanfaatkan oleh siapapun sebagaimana yang dimaksud oleh Para Pembanding;

Bahwa kejadian penahanan terhadap Triadi Sulistio.Cs pada tanggal 2 Desember 2015, diketahui oleh Terbanding dari salah satu keluarga Triadi Sulistio dan keluarga dari Tjiu Soei Gwan bahkan dari Triadi Sulistio sendiri yang menelpon Terbanding dan menghendaki agar Terbanding segera datang ke Samarinda, karena Triadi Sulistio.Cs menghendaki masalah yang timbul dapat diselesaikan secara baik-baik. Oleh karena ada tawaran dari Triadi Sulistio.Cs maka Terbanding pergi ke Samarinda pada tanggal 3 Desember 2015, sehingga terjadilah pembicaraan-pembicaraan/musyawarah antara Terbanding dengan Triadi Sulistio serta Frediyanto Sulistio tanpa ada pihak lain serta tanpa ada tekanan dari siapapun, yang pada akhirnya dibuatlah SURAT KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 3 DESEMBER 2015 yang terdiri dari 5 (lima) kesepakatan;

hal 55 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak benar dan disangkal kelima butir yang dituangkan dalam surat Kesepakatan Bersama aquo isinya tidak ada yang menguntungkan pbanding, oleh karena dari Surat Kesepakatan Bersama termaksud lebih lanjut ADA KEWAJIBAN dari Terbanding untuk membuat SURAT PERNYATAAN TANGGAL 4 DESEMBER 2015 yang isinya Riccy Sulistio TIDAK KEBERATAN UNTUK DILAKUKAN PENANGGUHAN PENAHANAN TERHADAP PEMBANDING DAN DUA TERSANGKA LAINNYA, yang pada akhirnya pada tanggal 4 Desember 2015 Triadi Sulistio dan kedua tersangka lainnya (Frediyanto Sulistio dan Tjiu Soei Gwan) ditangguhkan penahanannya. Tidak ada penahanan terhadap Pemanding.Cs menurut Terbanding adalah HAL YANG MENGUNTUNGGAN BAGI PEMBANDING;

Bahwa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 yang ditanda tangani secara suka rela dan tidak dalam tekanan TIDAK DAPAT DIKATAGORIKAN PENYALAH GUNAAN KEADAAN ATAU DISEBUT **"MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN"**, oleh karena kesepakatan penyelesaian masalah yang timbul secara baik-baik/kekeluargaan yang merupakan atas prakarsainisiatif dari pbanding (Triadi Sulistio) sendiri bahkan isi dari kesepakatan juga merupakan inisitif dari pihak Triadi Sulistio;

Bahwa teori J.M Van Dunne dan Gr. Van de Burght, dalam bukunya Penyalaangunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan Bagian III, terjemahan Sudikno Mertokusumo, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata, Medan, 31 Agustus -12 September 1987, hal 19 menjelaskan seorang yang memiliki keunggulan posisi tawar akan dapat mendominasi dan mempengaruhi kehendak pihak lain dalam suatu kontrak. Pendapat ahli tersebut tidaklah salah sepanjang MENYANGKUT KONTRAK, namun antara Terbanding dengan Pemanding TIDAK PERNAH MENGADAKAN/MEMBUAT KONTRAK, AKAN TETAPI MEMBUAT KESEPAKATAN PENYELESAIAN MASALAH, SEHINGGA TIDAK ADA PIHAK YANG TERPAKSA ATAU ADA YANG LEBIH DOMINAN;

Kedudukan Terbanding dan Pemanding adalah SAMA DAN BERIMBANG dalam pembicaraan-pembicaraan atau perundingan dalam pembuatan kesepakatan, oleh karena itu TEORI YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANDING TIDAK DAPAT DITERAPKAN DALAM HAL PEMBUATAN KESEPAKATAN-KESEPAKATAN, oleh karena itu Terbanding memohon pada

hal 56 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengesampingkan dalil-dalil Para Pembanding dalam perkara sekarang ini;

Bahwa begitu pula Putusan Mahkamah Agung RI No.2356 K/Pdt/2010 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002 TIDAKLAH DAPAT DITERAPKAN DALAM PERKARA SEKARANG INI, OLEH KARENA KEDUA YURISPRUDENSI TERMAKSUD MENYINGGUNG TENTANG PERJANJIAN, SEDANGKAN FAKTA PERKARA SEKARANG INI ADALAH MEMBUAT KESEPAKATAN;

7. Bahwa tanggapan Terbanding atas dalil-dalil Para Pembanding butir No.6 halaman 11 dalam Memori Bandingnya, yang menyatakan *Judec Factie* telah keliru/salah memberikan pertimbangan hukumnya dalam putusan, yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa karena telah dibuatnya Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 (bukti P.1), maka perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang belum dibayarkan maka hal tersebut menjadi hubungan utang piutang dan pihak tergugat berkewajiban untuk melunasinya dan jika tidak dilaksanakan secara suka rela maka pihak penggugat dapat mengajukan gugatan”;

Bahwa justru Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan hukum *Judec Factie* tersebut diatas, oleh karena itu Terbanding mohon Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan untuk mempertahankan dan mengambil alih pertimbangan hukum termaksud diatas;

Bahwa dalil Pembanding pada halama 12 yang menyatakan :: “ apabila uang tersebut pun hingga terkait jumlahnya disaat penanda tanganan Akta Jual Beli tersebut oleh pembanding tidak tercantum didalam akta tersebut, hal ini didasari dari keterangan saksi Linawati yang telah menerangkan dipersidangan”;

Dalil pembanding tersebut diatas TIDAK BENAR DAN DAPAT DISANGKAL, oleh karena didalam Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 faktanya tercantum harga jualnya (mohon perhatian akta jual beli pada halaman 3);

Bahwa begitu pula dalil Pembanding yang menyatakan : *“Bahwa berdasarkan fakta persidangan aquo jual beli yang dilakukan pembanding dengan terbanding sesuai Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 (bukti P.1) sebenarnya tidak pernah ada”* Adalah dalil atau pernyataan YANG MENGADA-ADA, oleh karena faktanya Akta Jual Beli aquo yang

hal 57 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



ditanda tangani Pembanding dan Terbanding BENAR ADA DAN SAH dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT Turut Terbanding dan dua orang saksi;

Bahwa Pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio dalam menanda tangani Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sama sekali TIDAK ADA TEKANAN dari siapapun. **Bahwa pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio bukanlah anak kecil dan orang bodoh yang dapat ditekan, sehingga jika andaikata ada tekanan dari pihak ketiga, maka pembanding, Frediyanto Sulistio dan Akin Sulistio dapat saja sengaja tidak hadir menghadap Notaris/PPAT atau tidak mau menanda tangani akta-akta termaksud;**

8. Bahwa tanggapan Terbanding atas dalil-dalil Para Pembanding butir No.7 halaman 14 dalam Memori Bandingnya, yang menyatakan para pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Judec Factie dalam putusannya halaman 47 yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah diteliti mengenai pembuatan Akta Jual Beli No.96/2016 ternyata telah dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh dua orang saksi maka pembuatan akta tersebut oleh turut tergugat telah sesuai dengan pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1999, dengan demikian tergugat maupun turut tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum”;

Bahwa justru Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Judec Factie tersebut diatas oleh karena telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, oleh karena itu Terbanding mohon Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan untuk mempertahankan dan mengambil alih pertimbangan hukum termaksud diatas.

9. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam butir No.8 pada halaman 15 yang menyatakan : *“Para pembanding keberatan dengan pertimbangan Judec Factie yang telah mengabulkan gugatan rekonsensi terbanding dahulu penggugat rekonsensi, yang menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 dinyatakan secara hukum sah dan mengikat”;*

Bahwa Judec Factie Pengadilan Negeri Samarinda TELAH TEPAT DAN BENAR memberikan pertimbangan hukum tersebut diatas, Karena telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. **Tidak ada alasan-alasan hukum yang dapat mematahkan dan menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 tidak sah dan tidak mengikat;**

hal 58 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekali lagi terbanding tegaskan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015, dibuat dan ditanda tangani tanpa ada paksaan dan secara suka rela hal ini terbukti didalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015 pada bagian alenia terakhir ditegaskan :

“Demikian surat kesepakatan bersama ini dibuat dengan sebenarnya oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya”;

10. Bahwa Pembanding orang yang sangat licik dan memutar balikan fakta yang sebenarnya serta dalil-dalil atau alasan-alasan dalam Memori Bandingnya, sebenarnya sudah dikemukakan dalam surat gugatannya dan telah dipertimbangkan oleh Juedec Factie secara tepat dan benar, sehingga sangatlah beralasan Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan **MENOLAK MEMORI BANDING PARA PEMBANDING UNTUK SELURUHNYA;**

11. Bahwa dengan telah ditanda Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, antara para pembanding selaku penjual dan Terbanding selaku pembeli, terhadap bidang tanah seluas 2.648 M2 yang terletak di Jalan banggeris, Kel.Teluk Lerong Ulu. Kec.Sungai Kunjang, Samarinda, sesuai sertifikat Hak Milik No.2549, **maka secara hukum bidang tanah aquo telah beralih dan menjadi milik Terbanding;**

Maka berdasarkan keterangan-keterangan dan alasan tersebut diatas, TERBANDING mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak Memori Banding Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr tanggal 12 September 2017;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul ditingkat banding;

Menimbang, bahwa adapun tanggapan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat tertanggal 14 Maret 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 19 Maret 2018 terurai dengan keterangan-keterangan dan alasan-alasan sebagai berikut :

hal 59 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Terbanding tidak sependapat dan, menolak seluruh dalil-dalil Para Pemanding dalam Memori Bandingnya, kecuali apa apa yang diakui secara tegas oleh Turut Terbanding;
2. Bahwa Turut Terbanding sudah sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 September 2017, karena baik pertimbangan hukum maupun putusannya telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku;
3. Bahwa Turut Terbanding memohon pada Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan memutus perkara ditingkat banding sekarang ini untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda aquo;
4. Bahwa Turut Terbanding pernah menerbitkan dan menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 untuk sebidang tanah yang terletak di Jalan Banggeris, Kelurahan Teluk Lerong, Kec. Sungai Kunjang, Kota Samarinda, seluas 2.648 M2, dengan sertifikat Hak Milik No. 2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio;
5. Bahwa Turut Terbanding semula tidak mengenal Para Pemanding ataupun Terbanding yang datang ke kantor menghadap Turut Terbanding dan penerbitan ketiga akta tersebut diatas merupakan permintaan dari Pemanding bersama dengan Terbanding yang telah menghadap dan menyampaikan maksud dan tujuannya;
Bahwa ketiga akta termaksud tersebut ditanda tangani oleh Pemanding dan Terbanding dikantor Turut Tergugat dan dihadapan saksi-saksi;
Para Pemanding dan Terbanding menyampaikan maksud tujuannya dating ke kantor Turut Terbanding untuk diterbitkan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa serta Akta Jual Beli terhadap bidang tanah termaksud dan Turut Terbanding juga meminta kepada para pihak untuk berkas yang diperlukan seperti identitas diri/KTP dan Kartu Keluarga serta KTP dan lainnya;
6. Bahwa Turut Tergugat tidak melihat adanya "keterpaksaan" dari diri Para Pemanding pada saat menghadap Turut Terbanding ketika menanda tangani akta-akta yang ditanda tangani oleh Pemanding, oleh karena Turut Terbanding sama sekali tidak melihat tanda-tanda dalam keadaan terpaksa, dibawah tekanan atau adanya keluhan pemanding sehingga akhirnya Akta

hal 60 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Pengikatan Jual Beli No. 18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 ditanda tangani oleh para pihak;

7. Bahwa disamping itu Turut Terbanding telah menerbitkan/menanda tangani Akta Jual Beli No. 96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 untuk sebidang tanah yang terletak di Jalan Banggeris, kelurahan Teluk Lerong, Kec. Sungai Kunjang, Kota Samarinda, seluas 2.648 M2, dengan sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio sekaligus diurus permohonan balik namanya keatas nama Riccy Sulistio;
8. Bahwa sekali lagi Turut Terbanding tegaskan saat menghadap Turut Terbanding, pihak Pembanding sama sekali tidak dalam keadaan terpaksa ataupun tertekan, malahan sebelum akta jual beli ditanda tangani Turut Terbanding sesuai prosedur menanyakan kepada Pembanding “apakah ada hal-hal belum diselesaikan oleh pihak pembeli” namun dijawab oleh Pembanding silahkan dilanjutkan saja proses karena semua segala sesuatunya sudah selesai;

Bahwa dengan demikian turut tergugat sudah menjelaskan bahwa Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 secara hukum diterbitkan secara “TERANG.DAN TUNAI”. Terang artinya para pihak menanda tangani akta dihadapan Turut Terbanding (Notaris/PPAT) dan Tunai artinya kewajiban para pihak sudah dilaksanakan;

9. Bahwa menurut Turut Terbanding dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, antara Para Pembanding selaku penjual dan Terbanding selaku pembeli adalah SAH MENURUT HUKUM dan PENGIKAT PARA PIHAK YANG MENANDA TANGANI AKTA AQUO, oleh karena dilakukan secara TERANG DAN TUNAI dan sesuai prosedur yang berlaku serta dihadapan saksi-saksi; Bahwa disamping itu perlu juga turut tergugat kemukakan sebelum ditanda tangannya akta jual beli aquo, terhadap sertifikat Hak Milik No. 2549/Teluk Lerong Ulu atas nama Triadi Sulistio terlebih dahulu dilakukan pengecekan melalui Kantor BPN setempat, dan hasil pengecekan termaksud terhadap sertifikat hak milik aquo dalam status “BERSIH” artinya, tidak dalam kondisi ada jaminan, tidak dalam disita ataupun beban beban lainnya;
10. Bahwa Turut Terbanding sependapat dan mendukung pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusan halaman 47, yang menyatakan :

hal 61 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang bahwa setelah diteliti mengenai pembuatan Akta Jual Beli No.96/2016 ternyata telah dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh dua orang saksi maka pembuatan akta tersebut oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Nmero 24 Tahun 1999 dengan demikian Tergugat maupun Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.”;

Bahwa Turut Terbanding sebagai Notaris/PPAT telah bekerja dan melayani Para Pembanding telah sesuai prosedur ataupun ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga secara hukum akta Jual Beli aquo adalah SAH menurut peraturan jual beli yang berlaku;

11. Bahwa pada saat Pembanding (Triadi Sulsitio) menghadap Turut Terbanding SAMA SEKALI TIDAK PERNAH MENJELASKAN TENTANG BIDANG TANAH YANG AKAN DIJUAL/DIALIHKAN DALAM STATUS DISITA dan PEMBANDING JUGA TIDAK PERNAH MENUNJUKKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI SAMARINDA NO.298/ PEN.PID / 2015/PN.SMDA TANGGAL 23 SEPTEMBER 2015 KEPADA SAYA SELAKU NOTARIS/PPAT;

Bahwa sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku, sebelum ditanda tangani Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016, Turut Terbanding melakukan pengecekan melalui Kantor BPN Samarinda setempat dan hasil pengecekan tersebut dinyatakan ‘BERSIH’, artinya terhadap bidang tanah akan dialihkan/dijual tidak dalam status sita, tidak dalam jaminan hutang ataupun beban-beban lainnya.

12. Bahwa dengan telah ditanda tanganinya Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 oleh Triadi Sulistio selaku penjual dan Riccy Sulistio selaku pembeli, maka secara hukum bidang yang terletak di Jalan Banggeris, Kel. Teluk Lerong, Kec.Sungai Kunjang. Kota samarinda, seluas 2.648 M2 (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No.2549/Teluk Lerong Ulu, maka secara hukum telah beralih dan milik sah Riccy Sulistio;

Maka berdasarkan keterangan dan alasan-alasan tersebut diatas, bersama ini Turut Terbanding memohon kehadiran Majelis Hakim Tinggi Kalimantan Timur berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima KONTRA MEMORI BANDING Turut Tergugat untuk seluruhnya;

hal 62 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak MEMORI BANDING para pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 142/Pdt.G / 2016 tanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa setelah mencermati berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 September 2017 Nomor 142/Pdt.G/2016/PN.Smr, berpendapat, bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Samarinda serta surat-surat bukti kedua belah pihak Memorie Banding serta Kontra Memorie Banding semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh karena tidak tepat dan tidak benar, dan oleh karena itu harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam perkara in casu pihak Terbanding dahulu Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang gugatan kurang pihak, sebab pihak Kepolisian Resort Samarinda cq. Penyidik Selamat Nurjoyo dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Samarinda tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa di dalam putusannya Pengadilan tingkat pertama telah menolak eksepsi dari Terbanding dahulu Tergugat sebagaimana pertimbangan di dalam putusan Nomor 142/Pdt/G/2016/PN.Smr tanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa siapa yang digugat oleh Penggugat adalah merupakan hak dan wewenang dari Penggugat, sehingga pihak Tergugat tidak ada hak untuk menentukan siapa saja yang akan digugat di dalam suatu perkara termasuk di dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi dari Terbanding dahulu Tergugat tidak beralasan maka dinyatakan untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada pokoknya keberatan terhadap pertimbangan dan putusan

hal 63 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan tingkat pertama, disebabkan di dalam pembuatan Surat Kesepakatan Bersama maupun di dalam perjanjian penjualan atas tanah obyek sengketa dan pembuatan Akta Kuasa Penjualan yang dibuat di hadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat adalah tidak sah dan melawan hukum, serta ada penyalahgunaan wewenang;

Menimbang, bahwa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 03 Desember 2015 tersebut sebagaimana di dalam Bukti P-5. sedangkan Akta Jual Beli Nomor 96/2016 dimana penjual adalah Triadi Sulistio sedangkan pembeli adalah Riccy Sulistio, tertanggal 5 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dedek Yuliona,SH,MKn (Turut terbanding dahulu Turut Tergugat) sebagaimana di dalam Bukti P-1;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 pihak penjual adalah Triadi Sulistio dan Ny. Goey Sui Jek, dan pihak pembeli adalah Tn. Riccy Sulistio tertanggal 30 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat (Bukti P-2), dan Akta Kuasa Menjual Nomor 19 sebagaimana di dalam Bukti P-3;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil dan bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat dan tidak dibantah secara tegas oleh Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Tergugat adalah bahwa dalam perkara a quo berkaitan dengan adanya laporan yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat dalam perkara dugaan pemalsuan dengan terlapor Pembanding dahulu Penggugat di Polres Samarinda, sehingga Pembanding dahulu Penggugat dilakukan penahanan oleh Kepolisian Polres Samarinda sejak tanggal 2 Desember 2015;

Menimbang, bahwa pada saat Pembanding dahulu Penggugat berada dalam tahanan maka dibuatlah Surat Kesepakatan Bersama agar Pembanding dahulu Penggugat melepaskan tanah yang jadi sengketa, dan agar Pembanding dahulu Penggugat diberi penangguhan penahanan oleh Kepolisian Resort Samarinda, sehingga lahirlah Surat Kesepakatan Bersama sebagaimana Bukti P-5 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 3 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P-17 maka tersangka Triadi Sulistio diberikan penangguhan penahanan oleh Polres Samarinda tertanggal 4 Desember 2015, berarti telah terlihat dengan jelas dan terbukti bahwa pembuatan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Desember posisi Pembanding ada dalam status penahanan di Polres Samarinda;

hal 64 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi di dalam perkara in casu melihat bahwa ada keadaan dimana Pembanding dahulu Penggugat Triadi Sulistio dalam keadaan yang lemah sebab berada dalam tahanan, keadaan yang tidak seimbang antara kedudukan Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding dahulu Tergugat, demikian pula ada peranan dari penyidik Kepolisian Polres Samarinda yaitu Selamat Nurjoyo, dan sesuai dengan keterangan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di dalam jawabannya bahwa Selamat Nurjoyo adalah seorang anggota kepolisian yang menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah yang diserahkan kepadanya selaku Notaris PPAT untuk membuat Akta Jual Beli dan Akta Kuasa untuk menjual;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi pembuatan Surat Kesepakatan Bersama, Akta Jual Beli Tanah dan Akta Kuasa untuk menjual adalah suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan kepatutan, ada posisi yang tidak seimbang antara Terbanding dahulu Tergugat dengan Pembanding dahulu Penggugat, ada posisi dominan dan juga ada tekanan secara psikis sebab Pembanding dahulu Penggugat ada dalam status tahanan dan Sertifikat Hak atas Tanah ada dalam penyitaan kepolisian dan ada peranan dari anggota kepolisian bernama Selamat Nurjoyo dalam menyerahkan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo, sebaiknya peranan kepolisian tidak perlu dilakukan secara aktif, sebab apabila ini dilakukan ada kesan kepolisian telah memasuki aspek keperdataan, padahal sesuai dengan Undang-Undang Kepolisian Nomor 2 Tahun 2002 kepolisian diberi tugas lebih pada aspek pidana, dan dalam perkara a quo kepolisian pada saat yang bersamaan menangani laporan dugaan pemalsuan yang disangkakan terhadap Pembanding dahulu Penggugat Triadi Sulistio;

Menimbang, bahwa di dalam NBW menentukan adanya empat syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yaitu:

1. keadaan-keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa kurang waras, dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*);
3. Penyalahgunaan (*misbruik*);
4. Hubungan kausal.

Menimbang, bahwa di samping itu penyalahgunaan keadaan adalah sebagai bentuk dari pelanggaran terhadap kebebasan dalam membuat perjanjian, kebebasan di dalam berkontrak dijamin oleh undang-undang, hal

hal 65 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



demikian sesuai pula dengan sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa sesuai dengan teori tentang penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) tersebut di muka, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah ada perbuatan yang berupa penyalahgunaan keadaan sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Pembanding dahulu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding dahulu Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama dalam perkara a quo tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, untuk selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dan amarnya sebagaimana di bawah;

Menimbang, untuk selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan petitum yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1 tentang permohonan agar dikabulkan gugatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat dikabulkan, disebabkan di dalam perkara a quo tidak ada alasan yang mendesak untuk dikabulkan khususnya terhadap adanya penyitaan, tuntutan ganti kerugian dan juga putusan serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2, 3, 4, 5, 7, 8 dapat dikabulkan, demikian juga terhadap petitum nomor 11 tentang penghukuman Terbanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 tidak dapat dikabulkan sebab Pembanding dahulu Penggugat tidak dapat melampirkan rincian kerugian secara riil disertai dengan bukti yang sah, demikian pula terhadap petitum nomor 9 dan nomor 10 karena tidak ada alasan yang mendesak, maka dinyatakan untuk ditolak;

DALAM REKONPENS

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo Penggugat Rekonpensi / Terbanding dahulu Tergugat Rekonpensi pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 034/T.L.U tanggal 28 Nopember 2000 mengandung cacat yuridis

hal 66 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



dan tidak sah, demikian pula menyatakan bahwa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 4 Desember 2015 adalah menurut hukum sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Terbanding dahulu Tergugat Konpensi juga menyatakan bahwa bidang tanah seluas 2.648 M2 adalah sah milik alm. Fongky Sulistio cq. Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Terbanding dahulu Tergugat Konpensi adalah menyangkut terhadap pokok perkara yang sudah dipertimbangkan di dalam pokok perkara di muka dan Tergugat Rekonpensi / Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konpensi dapat membuktikan dalil-dalilnya yaitu telah ada perbuatan melawan hukum dan penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi / Terbanding dahulu Tergugat Konpensi dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat Konpensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka materi yang diajukan di dalam gugatan rekonpensi sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, sehingga gugatan rekonpensi harus dinyatakan untuk ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka yaitu Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan gugatannya dikabulkan sebagian, maka Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang menang, dan Terbanding dahulu Tergugat Konpensi/Pnggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat Konpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara di dalam dua tingkat peradilan, yang besarnya di tingkat banding akan dinyatakan di dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan di dalam perkara a quo, maka seluruh berita acara di dalamnya sudah termaktub dan menjadi satu kesatuan dengan putusan;

Memperhatikan Undang-undang R.I. Nomor: 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, *Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb.Nomor 1947/227, R.Bg Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura*, dan peraturan perundangan-undangan yang berkaitan;

hal 67 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 142 / Pdt / G / 2016 / PN Smr, tanggal 12 September 2017;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Terbanding dahulu Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kel. Teluk Lerong, Kec. Sungai Kunjang, Kota Samarinda seluas 2.648M2 (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2549/Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum daripadanya;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No.96/2016 tanggal 05 Agustus 2016 dibuat di kantor/dihadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
6. Memerintahkan Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2549/Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio kepada Para Pembanding dahulu Para Penggugat;
7. Menghukum Terbanding dahulu Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kelambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap atau dapat dieksekusi;

hal 68 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Para Pemanding dahulu Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Terbanding dahulu Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding dahulu Tergugat/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, pada hari: Senin, tanggal 20 Agustus 2018, oleh kami **MAHFUD SAIFULLAH, SH.** selaku Hakim / Ketua Majelis, **Dr.H. SUBIHARTA, SH. M.Hum** dan **HARI MURTI, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 82/PDT/2018/PT.SMR, tanggal 20 Juli 2018, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 6 September 2018, oleh Hakim / Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **HOTMA SITUNGKIR, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM / KETUA MAJELIS,

1. **Dr.H.SUBIHARTA, SH. M.Hum.**

MAHFUD SAIFULLAH, SH.

2. **HARI MURTI, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

HOTMA SITUNGKIR, SH.

hal 69 dari 70 hal, putusan No.82/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya

1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)