



PUTUSAN

No. 47/PDT/2015/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti dibawah ini dalam perkara antara:

PT. KOMPONINDO BETON JAYA, berkedudukan di Jl. Cikarang - Cibarusah No.99, Sukaresmi, Cikarang Selatan, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. ANTON DEDI HERMANTO, SH.
2. NUR RIDHOWATI, SH.
3. WASHINGTON E. PANGARIBUAN, SH.
4. AMRIZAL SYAHRIN, SH.MH.
5. RESY DESIFA NASUTION, SH.MH.
6. PRAPTI RAMADHANI, SH.
7. BEN SAFARO.
8. ROLAND KENDIETZ I BUDIARSO, SH.
9. DIPO AGDIYAL, SH.
10. NOVANDI S PANGARIBUAN, SH.
11. LUDIN SITORUS, SH, SE, MM.
12. WIGIHARTO SUHARTONO, SH.MBA.
13. SAMPE L. PURBA, SH.MH.

Para Advokad dan Asisten Advokat Magang dari Law Firm "ANTON, NUR & REKAN" (ANR LAW FIRM) berkantor di Taman Sari Bukit Mutiara Blok B2 No. 36 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 626 / ANR-SKK / 2014 tanggal 03 Juli 2014,
selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING /**
semula sebagai **TERLAWAN.**

Melawan:

1. **BUDI HARIMAN TARDY**, beralamat di
Pesona Virginia Blok L 3/20, RT/RW. 002/032,
Cianggana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor
3201022205850001, selanjutnya disebut
TERBANDING dahulu sebagai PELAWAN.

Selanjutnya Terbanding/Pelawan dalam perkara ini
diwakili oleh Kuasa Hukum

1. AGUS SOETOPO, SH.MH.
2. EVALINA, SH.
3. HARRY FIRDAUS SIMANJUNTAK, SH.
4. CHANDRA HUTABARAT, SH.

Para Advokad pada kantor ADAM'S & CO, Consultants -
Law beralamat di Wisma Bumiputera lantai 15 Jalan
Jenderal Sudirman Kav. 75 Jakarta 12910 berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2014.

2. **PT. TRILLION GLORY INTERNATIONAL**,
beralamat di 31. Gading VI, Blok E No.18, Kelurahan
Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dahulu
beralamat di Jl. Boulevard Timur Raya, No.09, Kelapa
Gading, Jakarta Utara. Selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERBANDING semula sebagai TURUT

Halaman 2 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



TERLAWAN;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 12 Mei 2015 Nomor: 47/PDT/2015/PT.SMR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding.
2. Berkas perkara tanggal 10 Nopember 2014, Nomor 35 / PDT.G / PLW / 2014 / PN.Smr, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat perlawanan tanggal 18 Maret 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 19 Maret 2014 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Perlawanan ini kami ajukan khusus atas Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dengan luas 28.000 M2 atas nama Paulus Selamat Widjaja, terletak di Jl. H. M. Ardan (Ring Road 3) RT. 38 Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda - Kalimantan Timur, dengan batas-batas:

- Depan : Tanah H. Bullah;
- Belakang : Jurang;
- Kiri : Tanah Pak Wira;
- Kanan : Tanah Pak Akui;

(untuk selanjutnya disebut OBJEK SITA JAMINAN);

Adapun yang menjadi dasar hukum diajukannya PERLAWANAN ini adalah sebagai berikut :

1. *Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas Objek Sita Jaminan berdasarkan:*



- a. Sertipikat Hak Milik No. 459/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 460/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 461/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 462/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 463/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 464/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- g. Sertipikat Hak Milik No. 465/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- h. Sertipikat Hak Milik No. 466/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- i. Sertipikat Hak Milik No. 467/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- j. Sertipikat Hak Milik No. 468/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- k. Sertipikat Hak Milik No. 469/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- l. Sertipikat Hak Milik No. 470/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007;
- m. Sertipikat Hak Milik No. 471/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;
- n. Sertipikat Hak Milik No. 472/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;



- o. Sertipikat Hak Milik No. 473/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007;
- p. Sertipikat Hak Milik No. 474/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006;

2. Bahwa Objek Sita Jaminan tersebut dibeli oleh pelawan dengan uraian:

- a. Sertipikat Hak Milik No.459/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.98/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1817 M²;
- b. Sertipikat Hak Milik No.460/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.112/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1779 M²;
- c. Sertipikat Hak Milik No.461/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No.111/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1664 M²;
- d. Sertipikat Hak Milik No.462/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No.97/2013 antara PAULUS S.WIDJAJA dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1624 M²;
- e. Sertipikat Hak Milik No.463/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual bell No.121/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1838 M²;
- f. Sertipikat Hak Milik No.464/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.110/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1900 M²;



- g. Sertipikat Hak Milik No.465/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.109/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1835 M²;
- h. Sertipikat Hak Milik No.466/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.123/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1833 M²;
- o. Sertipikat Hak Milik No.467/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.99/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1778 M²;
- a. Sertipikat Hak Milik No.468/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan akta Jual Beli No.96/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1835 M²;
- b. Sertipikat Hak Milik No.469/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.120/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1830 M²;
- i. Sertipikat Hak Milik No.470/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No.118/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN TARDY, seluas 1625 M²;
- m. Sertipikat Hak Milik No.471/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.100/2013 tertanggal 04 Maret



2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN

TARDY, seluas 1832 M²;

n. Sertipikat Hak Milik No.472/Bukit Pinang, tanggal 28

Agustus 2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.122/2013 tertanggal 18

Maret 2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN

TARDY, seluas 1500 M²;

o. Sertipikat Hak Milik No.473/Bukit Pinang, tanggal 08

Maret 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No.113/2013 tertanggal 11

Maret 2013 antara PAULUS S.WIDJAJA dengan BUDI HARIMAN

TARDY, seluas 1574 M²;

p. Sertipikat Hak Milik No. 474/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus

2006, berdasarkan Akta Jual Beli No.119/2013 tertanggal 18 Maret

2013 antara GRACE ELIZABETH LIEM dengan BUDI HARIMAN

TARDY, seluas 1884 M²;

3. Bahwa Pelawan sangat terkejut ketika melihat pada tanah milik

Pelawan terdapat papan pengumuman yang memuat tulisan :

"PENGUMUMAN : TANAH INI DALAM PENYITAAAN PENGADILAN NEGERI

SAMARINDA, BERDASARKAN PENETAPAN KETUA PN SAMARINDA

NO 22/Pdt.G/2013/PN.SMDA Tanggal 17 September 2013";

"DILARANG MENGALIHKAN HAK ATAS TANAH SELUAS + 28.000 M²

DAN BARANG SIAPA MERUSAK/MENCABUT/MENGALIHKAN PAPAN

PENGUMUMAN INI DIANCAM DENGAN HUKUMAN PIDANA";

0. Bahwa Pelawan menolak Sita Jaminan karena Objek Sita Jaminan

yang dikenakan Sita Jaminan tersebut bukan milik Turut Terlawan dalam

perkara Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Smda, akan tetapi milik Pelawan

sebagaimana diuraikan di atas;



4. Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan para pemilik sebelumnya dilakukan secara sah sebelum adanya Penetapan Sita Jaminan;

5. Bahwa Pelawan adalah Pembeli yang BERITIKAD BAIK yang tidak ada kaitannya dengan sengketa antara Terlawan dengan Turut Terlawan;

7. Bahwa Pemerintah menjamin kepastian hukum atas tanah yang telah terdaftar dengan benar dan sah sesuai dengan Pasal 19 ayat

(1) UUPA yang menyatakan:

Pasal 19 ayat (1)

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

0. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan: "

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

8. Bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar;

9. Bahwa dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, dinyatakan:

"Hak adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6";



1. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Pelawan memiliki Sertifikat Hak Milik terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, maka Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan merupakan bukti yang otentik;

10. Bahwa dalam Buku II Mahkamah Agung mengenai Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 80 dinyatakan:

"Dalam hal tanah yang disita sudah terdaftar/bersertipikat, penyitaan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Dan dalam hal tanah yang disita belum terdaftar/belum bersertipikat, penyitaan harus didaftarkan Kelurahan. Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum";

13. Bahwa dengan adanya penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut, kemudian Pelawan melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dan hasilnya status tanah dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa, yang mana hal ini didukung/dikuatkan dengan adanya keterangan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda yang menyatakan status tanah tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Berdasarkan keterangan Kantor Pertanahan tersebut terbukti tidak ada sita jaminan yang terdaftar atas tanah tersebut;

14. Bahwa tanah yang dimohonkan sita dalam Penetapan Sita Jaminan tersebut adalah sebidang tanah milik Pelawan yang telah bersertipikat. Dengan demikian (*quad non*), penyitaan yang dilakukan atas Objek Sita milik Pelawan haruslah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Namun pada faktanya penyitaan tersebut tidak didaftarkan,



sehingga penyitaan atas Objek Sita Jaminan di Badan Pertanahan Nasional, maka penyitaan tersebut adalah batal demi hukum;

15. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan dalam halaman 299 tentang, Larangan Menyita Milik Pihak Ketiga diuraikan sebagai berikut:

"Proses penyelesaian suatu perkara tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Hanya mengikat kepada para pihak penggugat dan tergugat. Tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan;

Sehubungan dengan itu, pengabulan dan pelaksanaan sita dalam suatu perkara:

1. Hanya terbatas terhadap harta kekayaan tergugat, dan
2. Tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga";

16. Bahwa dengan demikian, Sita Jaminan terhadap Objek Sita Jaminan milik dari Pelawan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Jo. Berita Acara Sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;

17. Bahwa perlu kami tegaskan bahwa Pelawan bukan pihak dalam Perkara Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.SMDA dan tidak mempunyai kaitan dalam sengketa antara Terlawan dan Turut Terlawan sehingga oleh karenanya Penetapan Sita Jaminan adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga Penetapan Jo. Berita Acara Sita Jaminan tersebut diatas harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sejak



semula;

18. Bahwa oleh karena Penetapan Sita Jaminan sepatutnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sejak semula, maka Sita Jaminan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut harus diangkat atau dicabut;

19. Bahwa oleh karena Perlawanan yang kami ajukan ini berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga berdasarkan hukum kami berhak mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Sita Jaminan;

20. Bahwa oleh karena Perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan putusan dalam perkara Perlawanan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding maupun Kasasi;

0. Untuk itu selanjutnya Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda kiranya menghukum Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara Perlawanan ini;

22. Oleh karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini diakibatkan perbuatan Terlawan dan Turut Terlawan, maka Terlawan dan Turut Terlawan dihukum secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara Perlawanan ini menurut hukum;

Berdasarkan dalih-dalih yang Pelawan uraikan di atas, maka Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut:



1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
 2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
 0. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Penetapan Majelis Hakim Perkara Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.SMDA, tertanggal 17 September 2013 Jo. berita acara sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut, dengan segala konsekuensi hukumnya;
 3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Samarinda untuk mengangkat Sita Jaminan, yang telah diletakkan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut;
 5. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara Perlawanan ini;
 6. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan secara tanggung-renteng untuk membayar biaya dalam perkara Perlawanan ini;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya tertanggal 25 Agustus 2014 menyatakan sebagai berikut :

Bahwa pertama-tama TERLAWAN menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalih yang diajukan PELAWAN dalam Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) tertanggal 19 Maret 2014 (selanjutnya disebut "perlawanan"), kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERLAWAN;

Bahwa benar antara TERLAWAN dengan TURUT TERLAWAN telah sepakat melaksanakan perjanjian jual beli barang, yang sebagaimana hal tersebut dibawah ini :

1. Surat Perjanjian Jual Beli Barang No.108/KOBEN/2005 tertanggal 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2005;

2. SuTat Perjanjian Jual Beli Barang Addendum-1 No.108.1 / KOBE / XI / 2005 tertanggal 11 November 2005;

3. Surat Perjanjian Jual Beli Barang Addendum-2 No. 108.2 / KOBE / IV / 2006 tertanggal 05 April 2006;

4. Surat Perjanjian Jual Beli Addendum-3 No.108.3/KOBE/IX.2006 tertanggal 22 September 2006;

5. Surat Perjanjian Jual Beli Addendum-4 No.108.4/KOBE/II/2007 tertanggal 22 Februari 2007;

6. Surat Perjanjian Jual Beli Addendum-5 No.108.4/KOBE/III/2007 tertanggal 11 Juni 2007;

Kesemuanya untuk pekerjaan pengadaan PC Sheet Pile dan PC Square Pile untuk proyek TURUT TERLAWAN penurapan sungai Kayan, Tanjung Selor, Bulungan, Kalimantan Timur (selanjutnya disebut Proyek Turap Tanjung Selor, Kalimantan Timur) yang semuanya dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, dan untuk selanjutnya disebut Surat Perjanjian Jual Beli Barang No.108/KOBE/V/2005 tanggal 13 Juli 2005, beserta seluruh perubahan-perubahannya;

Dan :

7. Surat Perjanjian Jual Beli Barang No.119/KOBE/XII/2006 tertanggal 29 Desember 2006, untuk pekerjaan pengadaan PC Sheet Pile dan PC Square Pile untuk proyek TURUT TERLAWAN penurapan Sungai Kandilo, Tanah Grogot, Kabupaten Paser, Kalimantan Timur (selanjutnya disebut Proyek Kandilo, Tanah Grogot, Kalimantan Timur), yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, untuk selanjutnya disebut Surat

Halaman 13 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli Barang No.119/KOBE/XII/2006 tanggal 29 Desember 2006;

Bahwa dari kedua (ke-2) perjanjian jual beli barang tersebut diatas, TURUT TERLAWAN tidak melaksanakan dan menyelesaikan seluruh kewajiban hutang yang ada padanya kepada TERLAWAN, sehingga TERLAWAN mengajukan GUGATAN WANPRESTASI (Ingkar Janji) terhadap TURUT TERLAWAN selaku TERGUGAT di Pengadilan Negeri Samarinda di bawah register No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda, yang telah diperiksa dan diputus pada tanggal 12 Februari 2014, dengan amar :

MENGADILI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
0. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp 9.329.911.798,- (sembilan milyar tiga ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) terdiri dari :
 - Hutang pokok Rp 6.911.045.776,- (enam milyar sembilan ratus sebelas juta empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah);
 - Denda keterlambatan Rp 345.552.289,- (tiga ratus empat puluh lima juta lima ratus lima puluh dua ribu dua ratus delapan puluh sembilan

Halaman 14 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



rupiah); Bunga Rp 2.073.313.733,- (dua milyar tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga belas ribu tujuh ratus tiga puluh tiga rupiah);

Dengan perincian dihitung dari bunga Rp 414.662.746,60 - per tahun sejak bulan Juni 2009 sampai gugatan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Samarinda terhitung sejak 57 (lima puluh tujuh) bulan atau sekitar kurang lebih 5 tahun;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No.: 22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2013;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.756.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM EKSEPSI

A. BATAS TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK PELAWAN TIDAK JELAS;

1. Bahwa Perlawanan PELAWAN adalah terhadap Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Samarinda No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 17 September 2013 jo. Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Samarinda No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2013;

2. Bahwa adapun yang menjadi objek sita jaminan adalah tanah seluas 28.000 M² atas nama Paulus Selamat Widjaja yang terletak di Jalan HM. Ardan (Ring Road 3) RT.38, Kelurahan Air putih, Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Kalimantan Timur dengan batas-batas :

- Depan : tanah H. Bullah;
- Belakang : Jurang;



- *Kiri* : tanah Pak Wira;
- *Kanan* : tanah Pak Akui;

3. Bahwa TERLAWAN menolak tegas dalih posita perlawanan PELAWAN angka 1 dan angka 2 halaman 2, yang menyatakan dirinya adalah pemilik sah atas bidang tanah yang menjadi objek sita jaminan dengan dasar kepemilikan berupa 16 (enam belas) Akta Jual Beli atas 16 (enam belas) Sertifikat Hak Milik, yaitu :

- a. Sertipikat Hak Milik No.459/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1817 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.98/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;
- b. Sertipikat Hak Milik No.460/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1779 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.112/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;
- c. Sertipikat Hak Milik No.461/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, seluas 1664 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.111/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;
- d. Sertipikat Hak Milik No.462/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, dengan dasar Akta Jual Beli No.97/2013 antara PELAWAN dengan PAULUS S.WIDJAJA, seluas 1624 M²;
- e. Sertipikat Hak Milik No.463/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1838 M² dengan dasar Akta Jual bell No.121/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;
- f. Sertipikat Hak Milik No.464/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1900 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.110/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;
- g. Sertipikat Hak Milik No.465/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006,



seluas 1835 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.109/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

h. Sertipikat Hak Milik No.466/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1833 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.123/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

i. Sertipikat Hak Milik No.467/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1778 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.99/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

j. Sertipikat Hak Milik No.468/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1835 M² dengan dasar akta Jual Beli No.96/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

k. Sertipikat Hak Milik No.469/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1830 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.120/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

l. Sertipikat Hak Milik No.470/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, seluas 1625 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.118/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

m. Sertipikat Hak Milik No.471/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1832 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.100/2013 tertanggal 04 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

n. Sertipikat Hak Milik No.472/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1500 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.122/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;



- o. Sertipikat Hak Milik No.473/Bukit Pinang, tanggal 08 Maret 2007, seluas 1574 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.113/2013 tertanggal 11 Maret 2013 antara PELAWAN dengan PAULUS S.WIDJAJA;
- p. Sertipikat Hak Milik No.474/Bukit Pinang, tanggal 28 Agustus 2006, seluas 1884 M² dengan dasar Akta Jual Beli No.119/2013 tertanggal 18 Maret 2013 antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM;

4. Bahwa dalih PELAWAN tersebut diatas sangat tidak beralasan dan unsur tipu muslihat, hal ini dapat dilihat dari banyaknya coretan-coretan dan tidak jelasnya penulisan nama kantor kelurahan didalam Sertifikat Hak Milik yang diakui PELAWAN. Disamping itu pula PELAWAN dalam perlawanannya tidak menerangkan secara rinci mengenai batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik yang diakui yang menjadi objek sita jaminan Pengadilan Negeri Samarinda, padahal dalam 1 (satu) Sertifikat Hak Milik umumnya tertera jelas batas-batas lokasi tanah seperti sebelah utara, timur, selatan dan barat;

Dengan tidak disebutkannya, batas tanah dalam perlawanan PELAWAN atas masing-masing Sertifikat Hak Milik, maka jelas menimbulkan perbedaan batas bidang tanah antara bidang tanah objek sita jaminan dengan batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik pengakuan PELAWAN. Jikalau memang benar tidak ada perbedaan batas-batas antara tanah objek sita jaminan dengan Sertifikat Hak Milik, maka sudah sepatutnya PELAWAN menerangkan, menyebutkan batas-batas tanah miliknya didalam perlawanan PELAWAN;

Oleh karena PELAWAN tidak menerangkan, menyebutkan batas tanah miliknya dalam perlawanan PELAWAN, maka perlawanan PELAWAN menjadi kabur dan tidak jelas (obscure libel), sehingga patut bagi Majelis



Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard);

Pula, walaupun benar, quad non, maka TERLAWAN mereservier haknya terakhir untuk menanggapi semua dokumen bukti setelah acara pembuktian, dimana TERLAWAN akan melihat satu persatu bukti-bukti asli PELAWAN;

Mohon bagi Ketua/Majelis Hakim Perdata Perlawanan No.35/Pdt.G/P1w/2014/PN.Smr memperhatikan kaidah hukum sebagai berikut :

Yurisprudensi No.393 K/Sip/1975 tanggal 02 Februari 1980 yang menyebutkan :

"Bantahan atau Perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga diluar para pihak yang bersengketa, setelah putusan hakim tersebut telah selesai dilakukan eksekusi menurut praktek hukum acara perdata harus dinyatakan "tidak dapat diterima". Pihak ketiga tersebut seharusnya mengajukan suatu gugatan dan bukan mengajukan "bantahan" atau "perlawanan pihak ketiga";

B. PERLAWANAN PELAWAN SALAH PIHAK / ERROR IN PERSONA:

1. Bahwa terhadap dalih PELAWAN yang menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli adalah tidak mendasar dan penuh rekayasa. Sebab perlu diperhatikan jangka waktu transaksi jual bell tanah antara PELAWAN dengan GRACE ELIZABETH LIEM atau PAULUS S.WIDJAJA yang sangat berdekatan dengan jangka waktu pengajuan gugatan dan sita jaminan (conservatoir beslag) TERLAWAN selaku PENGGUGAT yang telah diputus dalam perkara No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda pada tanggal 12 Februari 2014 yang sekarang



diajukan perlawanan oleh PELAWAN, dimana gugatan TERLAWAN terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 08 Maret 2013 sementara transaksi jual beli dilaksanakan pada tanggal 04 Maret 2013, kemudian 11 Maret 2013 dan tanggal 18 Maret 2013. Sehingga terlihat dengan jelas, PAULUS S.WIDJAJA selaku DIREKTUR dari TURUT TERLAWAN dan GRACE ELIZABETH LIEM selaku isteri berusaha untuk mengalihkan, menggelapkan, melepaskan asset yang dimilikinya;

2. Dengan uraian diatas, seharusnya PELAWAN dalam kedudukan selaku pembeli yang dirugikan mengajukan gugatan, keberatan, protes kepada/terhadap PAULUS S.WIDJAJA dan GRACE ELIZABETH LIEM selaku penjual tanah oleh karena transaksi jual beli yang terjadi didasarkan pada itikad buruk/manipulatif si penjual dalam hal ini PAULUS S.WIDJAJA dan GRACE ELIZABETH LIEM. Terlebih lagi sekiranya PELAWAN memperhatikan dan mencermati kedudukan PAULUS S.WIDJAJA dan GRACE ELIZABETH LIEM selaku penjual tanah, oleh karena tanah tersebut telah disita oleh Pengadilan Negeri Samarinda sebagai wujud sanksi perbuatan wanprestasi (ingkar janji) TURUT TERLAWAN yang notabene PAULUS S.WIDJAJA bertindak sebagai DIREKTUR dari TURUT TERLAWAN, artinya secara hukum berdasarkan putusan perkara No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 12 Februari 2014 dan Penetapan Sita Jaminan No. 22/Pdt.G/2013/ PN.Smda tanggal 17 September 2013 jo. Berita Acara Sita Jaminan No. 22 / Pdt.G / 2013 / PN.Smda tanggal 25 September 2013 membuktikan PAULUS S.WIDJAJA bersama GRACE ELIZABETH LIEM melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap hak-hak milik TERLAWAN;

3. Bahwa pula, perlawanan PELAWAN ini adalah tidak tepat dan cacat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, oleh karena PELAWAN yang jelas-jelas bertindak sebagai pembeli, seharusnya menuntut atau setidaknya menarik GRACE ELIZABETH LIEM serta Notaris / PPAT Hj. INDERA DEWI, S.H.,Mkn selaku pihak yang terlibat transaksi jual beli atas tanah yang diklaim PELAWAN dalam perlawanan ini;

Maka adalah tepat bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan perlawanan PELAWAN adalah salah alamat (error in persona) dan menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard);

Dapat dijadikan perhatian ketentuan Pasal 4 ayat (2) jo. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang No. 04 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dihubungkan dengan doktrin/pendapat ahli hukum :

Pendapat Prof. R. Soepomo, S.H.;

"...Apabila suatu BANTAHAN dari Tergugat dianggap oleh Hakim ternyata benar, maka tak perlu is meneruskan pemeriksaan perkara, sehingga hakim dapat memberikan Putusan Akhir (*"eind vonis"*) dimana eksepsi yang diajukan TERGUGAT itu diterima dan dengan itu Gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan (Hukum Acara Pengadilan Negeri, cetakan tahun 1989, hal. 51-52);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar hal-hal yang telah TERLAWAN uraikan dalam eksepsi diatas, dianggap termuat, termasuk dan terurai kembali dalam bagian pokok perkara ini;

1. Bahwa pada tahun 2009, TERLAWAN selaku Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi (ingkar janji) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap TURUT TERLAWAN selaku TERGUGAT, dibawah register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 198/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Ut jo. No.340/PDT/2010/PT.DKI jo. No. 2375
K/Pdt/2011, yang telah diperiksa dan diputus dengan amar masing-
masing sebagai berikut :

Putusan No. 198/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut tanggal 11 Januari 2010 :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No.17/CB/2009/ PN.Jkt.Ut jo. No.198/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut tanggal 04 Januari 2010;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat yang berjumlah sebesar Rp 6.944.379.076,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh enam rupiah) secara seketika dan sekaligus tunai;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pembayaran sisa hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar 5% x Rp 6.944.379.076,00 atau sama dengan Rp 347.218.954,00 (tiga ratus empat puluh tujuh juta dua ratus delapan belas ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 6% dari jumlah hutang Tergugat kepada Penggugat yang

Halaman 22 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berjumlah sebesar Rp 6.944.379.076,00 menjadi Rp 416.662.774,56 (empat ratus enam belas juta enam ratus enam puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah

7. koma lima puluh enam sen) pertahun yang dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai dibayar lunas seluruh hutang Tergugat kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 121.000,00 (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Putusan No.340/PDT/2010/PT.DKI tanggal 18 Februari 2011:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.198/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Ut tanggal 11 Januari 2010 yang dimohonkan banding tersebut; Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Putusan Kasasi No. 2375 K/PDT/2011 tanggal 27 Pebruari 2012 :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. TRILLION GLORY INTERNASIONAL tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.340/PDT/2010/PT.DKI tanggal 18 Februari 2011 yang

Halaman 23 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara
No.198/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut tanggal 11 Januari 2010;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

2. Bahwa bila diperhatikan kronologis perkara antara TERLAWAN dengan TURUT TERLAWAN diatas, jelas membuktikan adalah benar TURUT TERLAWAN telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap TERLAWAN dalam kontrak kerjasama yang telah disepakati dan ditandatangani bersama. Namun dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Kasasi Mahkamah Agung R.I mengabulkan eksepsi TURUT TERLAWAN dahulu TERGUGAT dan membatalkan putusan No.198/Pdt.G/2009/PN Jkt.Ut tanggal 11 Januari 2010 jo. Putusan Banding No. 340/PDT/2010/PT.DKI tanggal 18 Februari 2011, maka demi mempertahankan hak-hak hukum TERLAWAN, TERLAWAN memperbaiki gugatan dengan mengajukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Samarinda dibawah register No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 08 Maret 2013 yang sekarang dimenangkan dalam bentuk Penetapan Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda tanggal 17 September 2013 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2014;

3. Bahwa penyitaan terhadap objek sita dalam Penetapan Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 17 September 2013 jo. Berita Acara

Halaman 24 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2014 yang dimohonkan oleh TERLAWAN dahulu PENGGUGAT adalah bidang tanah seluas $\pm 28.000 \text{ M}^2$ (dua puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan HM.Ardan (Ring Road III) RT.38, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Kalimantan Timur yang dilakukan pejabat yang sah yakni Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda, pejabat Kelurahan Air Putih, Ketua RT setempat dan Petugas Polsekta Samarinda Ulu Kota Samarinda;

4. Bahwa TERLAWAN secara tegas membantah seluruh dalih perlawanan PELAWAN termasuk dalih pada angka 1, angka 2, angka 5 dan angka 6 pada halaman 2, 3 dan 4 dimana PELAWAN menyampaikan bahwa PELAWAN memiliki 16 (enam belas) Sertifikat Hak Milik dengan dasar 16 (enam belas) Akta Jual Beli yang dilakukan secara itikad baik pada bulan Maret 2013 dengan tanggal yang tidak jauh berbeda yaitu tanggal 04 Maret 2013, 11 Maret 2013, 18 Maret 2013;

Jika mengacu pada tanggal pelaksanaan jual beli tersebut dengan pengajuan gugatan TERLAWAN terhadap TURUT TERLAWAN, jelas membuktikan jual beli tanah a quo dilaksanakan pada saat yang sama ketika TERLAWAN mengajukan gugatan perkara No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 08 Maret 2013 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda. Maka menurut TERLAWAN, ini merupakan suatu indikasi rekayasa peralihan aset TURUT TERLAWAN yang telah dijatuhkan sita jaminan; Selain itu pula, PELAWAN juga menyebutkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut atas nama GRACE ELIZABETH LIEM yang merupakan isteri dari PAULUS S. WIDJAJA sehingga objek sita adalah harta bersama Direktur TURUT TERLAWAN;

Halaman 25 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



5. Bahwa TERLAWAN membantah dalih PELAWAN pada angka 3 dan 4, halaman 3 dan 4 oleh karena pelaksanaan sita jaminan (pemasangan papan plang/papan pengumuman sita) sudah sesuai dengan koridor hukum acara perdata yang berlaku, terlebih lagi pada saat dilakukan penyitaan tidak ada pihak-pihak dari manapun yang mengajukan keberatan atau protes;

Tetapi selang waktu kemudian, berdasarkan fakta yang terjadi, papan plang/papan pengumuman sita Pengadilan Negeri Samarinda telah hilang dan diganti dengan spanduk yang bertuliskan : "TANAH MILIK BUDI HARIMAN TARDY" sesuai dengan nama PELAWAN dalam perkara ini. Atas kejadian hilangnya papan plang/papan pengumuman sita tersebut, maka TERLAWAN melaporkan peristiwa ini ke Kepolisian Sektor Samarinda Ulu Kota Samarinda dengan tanda bukti lapor Nomor : TBL/169/VI/2014/Kaltim/Tabes Smd/Sek Smd Ulu tertanggal 16 Juni 2014;

6. Bahwa TERLAWAN membantah dalih PELAWAN pada angka 13, 14, dan 16 pada halaman 5, yang mengada-ada dan berlebihan, oleh karena secara fakta yuridis Pengadilan Negeri Samarinda telah mengirimkan surat No.W.18- U1/392/Pdt.01.5/IX/2013 tertanggal 25 September 2013, perihal : "Pemberitahuan Status Sita Jaminan Perkara Perdata No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda" kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda, Kepala Kantor Kecamatan Samarinda Ulu dan Kelurahan Air Putih, dengan dilampirkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 25 September 2013 No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda, yang dalam surat tersebut Pengadilan Negeri Samarinda menyampaikan perintah pelaksanaan sita jaminan untuk dapat dicatat sebagaimana mestinya pada masing-masing instansi tersebut diatas;

Terhadap surat No.W18-U1/392/Pdt.01.5/IX/2013 tertanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2013, selanjutnya Kelurahan Air Putih memberikan surat Keterangan No. 145.2/155/AP-XII/2013 tertanggal 20 November 2013, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Surat Pengadilan Negeri Samarinda No.W18- U1/392/Pdt.01.5/IX/2013 tertanggal 25 September 2013 telah diterima oleh Kelurahan Air Putih, dan telah ikut serta dalam pelaksanaan sita atas objek sita jaminan sesuai Berita Acara Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2013;

7. Dengan demikian TERLAWAN menolak tegas dalih PELAWAN angka 18, 19, 20, 21 dan 22, sebab penerbitan Penetapan Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda tanggal 17 September 2013 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda jo. Berita Acara Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/PN.Smda tanggal 25 September 2014 ini jelas merupakan tindak lanjut putusan No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda tanggal 12 Februari 2014 yang dimenangkan TERLAWAN dahulu PENGGUGAT, sekaligus wujud dari upaya TERLAWAN agar gugatan TERLAWAN *tidak illusoir* dalam perkara a quo, maka Pengadilan Negeri Samarinda telah bertindak secara sah dan sesuai prosedur hukum acara yang berlaku dan adalah layak bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang mengadili perkara ini menolak perlawanan PELAWAN atau setidaknya tidaknya menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklard*);

Dari seluruh uraian dan argumen hukum TERLAWAN sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini mohon perkenan Ketua/Majelis Hakim Perkara Perdata Perlawanan No.35/Pdt.G/Plw/2014/PN.Smr berkenan menjatuhkan putusan :

Dalam Eksepsi

Halaman 27 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN sebagai PELAWAN yang tidak beritikad baik, tidak jujur dan tidak benar;
3. Menyatakan sah dan berharga Penetapan Sita Jaminan No.22/Pdt.G/2013/ PN.Smda tanggal 17 September 2013 juncto Berita Acara Sita Jaminan tanggal 25 September 2013;
4. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk tunduk dan taat pada putusan perkara perlawanan ini;
5. Menghukum PELAWAN dan TURUT TERLAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang baik dan seadil-adilnya menurut ketentuan hukumnya (*Recht to doer naar goede Justitie*);

Menimbang, bahwa atas perlawanan pelawan tersebut Pengadilan Negeri Samarinda menjatuhkan putusan tanggal 10 Nopember 2014, Nomor: 35/Pdt.G/Plw/2014/PN.Smr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 28 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
0. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Penetapan Majelis Hakim Perkara Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Smda, tertanggal 17 September 2013 Jo. Berita Acara Sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut, dengan segala konsekuensi hukumnya;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Samarinda untuk mengangkat Sita Jaminan, yang telah diletakkan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan terkait Penetapan Sita Jaminan atas Objek Sita Jaminan tersebut;
4. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara Perlawanan ini;
5. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan secara tanggung-renteng untuk membayar biaya dalam perkara Perlawanan ini sebesar Rp 1.461.000,- (satu juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Relas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Pebruari 2015 No. 35 / Pdt.G / Plw / 2014 / PN.Smr, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan kepada Turut Terlawan yaitu PT. Trilion Glory Internasional beralamat di Jalan Gading VI Blok E No. 18 Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (yang tidak hadir dalam pembacaan putusan di Pengadilan Negeri Samarinda).
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda. Terlawan melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 10 Nopember 2014 telah mengajukan permohonan

Halaman 29 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/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)



banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 10 Nopember 2014 No. 35/Pdt.G/Plw/2014/PN.Smr tersebut.

3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Desember 2014, kepada pihak lawan (PT. Trillion Glory Internasional) telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
4. Memori banding tanggal 15 Januari 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding dahulu Terlawan di tandatangi oleh RESY D. NASUTION, SH.MH dan PRAPTI RAMADHANI, SH, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 24 Januari 2015.
5. Kontra Memori Banding tanggal 09 Maret 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding dahulu Pelawan di tandatangi oleh EVALINA, SH dan HARRY F. SIMANJUNTAK, SH di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 09 Maret 2015.
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh: HUSAINI Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda yang menerangkan bahwa kepada PRAPTI RAMADHANI Kuasa Hukum Pembanding pada hari Senin tanggal 23 Pebruari 2015, SRI WALUYO Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa kepada Turut Terbanding pada hari Selasa tanggal 17 Pebruari 2015 dan USEP SUTARMAN Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Terbanding/Pelawan pada hari Jum'at tanggal 20 Pebruari 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 30 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/Terlawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pemanding/Terlawan mengajukan hal-hal yang telah diungkap dipersidangan dan telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda terkecuali tentang "permintaan pemeriksaan setempat ditolak Majelis Hakim" akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tanah-tanah yang telah dilakukan sita jaminan terletak di Jalan HM Ardan (Ring Road 3) RT. 38 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu Kalimantan Timur, seluas 28.000 m².

Tanah-tanah tersebut atas nama Terbanding/Pelawan adalah tanah bersertifikat hak milik dan jelas batas-batasnya sehingga tidak perlu lagi dilakukan pemeriksaan setempat selain itu pokok sengketa adalah apakah secara hukum tanah yang dimiliki pihak ketiga dapat dilakukan penyitaan bukan sengketa tentang kepemilikan obyek sengketa antara Pemanding/Terlawan dengan Terbanding/Pelawan.

Menimbang, bahwa dengan demikian penolakan permintaan pemeriksaan setempat cukup beralasan untuk ditolak.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 10 Nopember 2014 Nomor: 35/Pdt.G/Plw/2014/PN.Smr, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding.

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tinggi akan menambahkan pertimbangan hukum sebagaimana terurai dibawah ini :

Menimbang, bahwa perkara perlawanan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Samarinda segera setelah Pelawan mengetahui bahwa asset/tanah miliknya di pasang papan pengumuman penyitaan oleh Pengadilan Negeri Samarinda.

Menimbang, bahwa yang menjadi perkara pokok dari perkara perlawanan ini adalah perkara No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda antara PT. Komponindo Beton Jaya (sebagai Penggugat) melawan PT. Trillion Glory Internasional (sebagai Tergugat).

Dengan demikian segala urusan dan tanggung jawab ditanggung oleh (hanya melibatkan) kedua perseroan terbatas tersebut, dan tidak dibenarkan ditanggung oleh lain daripada perseroan yang bersangkutan itu, hal ini disebabkan karena kedua perseroan terbatas itu adalah badan hukum yang juga adalah merupakan subyek hukum.

Kalau dalam perkara perlawanan ini terjadi pensitaan oleh Pengadilan Negeri yang berwenang maka sita tersebut harus ditujukan kepada barang-barang/aset yang dimiliki oleh pihak Tergugat (dalam hal ini) PT. Trillion Glory Internasional.

Kenyataan bahwa sita telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Samarinda terhadap aset / tanah yang telah bersertifikat atas nama seseorang (bukan atas nama PT. Trillion Glory Internasional sebagai Tergugat dalam perkara No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda), sehingga dengan demikian sita jaminan tersebut adalah sita jaminan yang salah alamat, sehingga harus dinyatakan tidak

Halaman 32 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah/tidak berdasarkan hukum karenanya sita jaminan tersebut harus dinyatakan batal/dibatalkan dan dicabut/diangkat, walaupun sesungguhnya perihal sita jaminan tersebut sempat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara No. 22/Pdt.G/2013/PN.Smda, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara No. 10/Pdt/2015/PT.Smr.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka Pengadilan Tinggi Samarinda berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 10 Nopember 2014 No. 35 / Pdt.G / Plw / 2014 / PN.Smr, dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena Pembanding/Terlawan berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

Mengingat, pasal-pasal dari Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terlawan.
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 10 November 2014, Nomor: 35/Pdt.G/Plw/2014/PN.Smr yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding/Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **JUM'AT** tanggal **26 JUNI 2015** oleh kami **I MADE ARIWANGSA, SH.MH** selaku Ketua Majelis Hakim, **ADI**

Halaman 33 dari 34 halaman Putusan No. 47/PDT/2015/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUTRISNO, SH.MH dan **SUSANTO, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **7 JULI 2015** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota yang terdiri dari **ADI SUTRISNO, SH.MH** dan **BENYAMIN NARAMESSAKH, SH** serta **M. DAHRI, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri para pihak maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **ADI SUTRISNO, SH.MH**

I MADE ARIWANGSA, SH.MH

2. **BENYAMIN NARAMESSAKH, SH**

PANITERA PENGGANTI,

M. DAHRI, SH

Perincian biaya perkara:

1.	Materai putusan	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
3.	<u>Biaya pemberkasan</u>		
	<u>Rp. 139.000,-</u>		
	Jumlah	Rp.	150.000,-
	(seratus lima puluh ribu rupiah)		