



PUTUSAN

Nomor: 43/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 tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

MUSRINGATIN : Beralamat Jalan Pelayaran RT. 012. No. 22. Kelurahan Prapatan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya FRIDA IMELDA, SH dan RIRI AZWARI LUBIS, SH, Advokat-Advokat pada Kantor ADVOKAT / PENGACARA-KONSULTAN HUKUM FRIDA IMELDA,SH & REKAN,beralamat di Jalan Tirtayasa No. 59. RT. 61. Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Desember 2012, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 Pebruari 2013, dibawah register No. 57/IIKA/Pdt/2013/PN.Bpp, semula sebagai Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi sekarang sebagai Pembanding ;

M E L A W A N :

1. **PT. KISINDO INTI RAYA** : Berkedudukan di Bukit Damai Indah Blok A. No. 27. RT. 034. Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi sekarang sebagai Terbanding I ;
2. **BAMBANG S. PRAMONO, SE** : Beralamat di Bukit Damai Indah Blok A. No. 27. RT. 034. Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, semula sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi
sekarang sebagai Terbanding II ;

3. **H. IWA KUSTIWA, BBA** alamat di Jalan Mulawarman No. 197. RT. 022.
Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan
Kota Balikpapan, dan atau di Bukit Villa Damai Balikpapan
RK. PALM No. 1. Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan
Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, semula sebagai
Tergugat III dalam Kompensi/Penggugat III dalam
Rekonpensi sekarang sebagai Terbanding III ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor
43/PDT/2015/PT.SMR, tanggal 12 Mei 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim
untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26
Februari 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Balikpapan pada tanggal 26 Februari 2013 dibawah Register Nomor :
32/Pdt.G/2013/PN.Bpp.- telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya
sebagai berikut : -

I. LATAR BELAKANG, ALASAN, DASAR HAK PENGGUGAT ;

1. Bahwa pertama-tama Penggugat menyampaikan kepada Majelis Hakim
yang terhormat bahwasanya gugatan ini merupakan gugatan tanah
beserta bangunannya, yakni :

Tanah beserta Bangunan milik Penggugat ;

Terletak di Bukit Villa Damai Balikpapan RK Palm 1 Kelurahan Gunung
Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, berdasarkan Akta Jual-Beli

Hal. 2 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.36 tahun 2011 Notaris Abdurrachim, SH di Balikpapan, sesuai SHGB No.5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak milik SHM No. 4938 tanggal 15 -03-2012 atasnama **MUSRINGATIN** dengan ukuran Luasnya ± 148 M2 dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kavling No.0818 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM No. 4937 atas nama MUSRINGATIN ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Villa Damai ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kavling ;
- Dan atau singkatnya bidang tanah beserta bangunan milik Penggugat yang merupakan/menjadi satu kesatuan itu masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dirubah menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012. Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama dan diketahui tertulis atas nama Penggugat (**"Sertifikat HGB / SHGB No. 5194 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938"**) ;

2. Bahwa bidang tanah beserta bangunan objek gugatan ini hak Penggugat yang secara melawan hukum telah dilepas terimakan haknya atau dijualbelikan oleh Tergugat I (PT. KISINDO INTI RAYA) dan Tergugat II, kepada Tergugat III dan dibuatkan surat-surat oleh Tergugat II dan Tergugat I, karena itu pada kesempatan ini Penggugat mengajukan gugatan atas objek tanah beserta bangunan yang dijual oleh seorang Subjek bernama PT. Kisindo Inti Raya (Tergugat I) bersama dengan Tergugat II tadi sebagai satu kesatuan;

Bahwa, bentuk-bentuk atau cara-cara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dimaksud detail-detailnya sebagai berikut ;

II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT ;

Hal. 3 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa DIMULAI SEKITAR tahun 2011 telah terjadi serangkaian perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat atas tanah beserta bangunan obyek perkara ;

Puncak dari rangkaian perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat tersebut adalah Tergugat III menempati dan merenovasi tanah beserta bangunan seluas 148 M2 sesuai SHGB No.5194 tahun 2011 yang terletak di Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur yang tertulis dengan jelas atas nama MUSRINGATIN dan bukan tertulis atas nama Tergugat III, Padahal pada kenyataannya, tanah beserta bangunan obyek perkara sesuai Sertifikat HGB No.5194 tahun 2011 yang telah dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No. 4938 tahun 2012 tersebut adalah tanah beserta bangunan milik Penggugat yang saat ini menjadi obyek perkara ;

Diperjelas disini ;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ;

3.1. Bahwa Tergugat I secara sewenang-wenang, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum atas tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut, diantaranya :

- a. Melakukan tindakan pendakuan dan penyerobotan terhadap tanah beserta bangunan milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan tanpa dasar yang sah ;
- b. Ikut menguasai fisik tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut dan bertindak seolah-olah juga sebagai pemilik tanah beserta bangunan milik Penggugat serta melakukan jual-beli kepada pihak lain dengan sesuka hatinya ;
- c. Memperalat dan menyalahgunakan seperti mau mengakui tanah beserta bangunan untuk melakukan perbuatan melawan hukum lebih lanjut ;

Hal. 4 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II :

3.2. Bahwa Tergugat II bekerjasama dengan Tergugat I juga telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum atas tanah beserta bangunan obyek perkara, diantaranya adalah :

- a. Melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan milik Penggugat serta melakukan pendakuan atas hak milik Penggugat tersebut, dimana Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual bersama-sama melakukan perbuatan menjualnya kepada Tergugat III sebagai pembeli padahal nyata-nyata tanah beserta bangunan objek dalam perkara ini milik sah Penggugat ;
- b. Mendaftarkan transaksi jual beli tersebut kepada Tergugat III sekaligus menyerahkan kepada Tergugat III yang jelas-jelas sertifikat tersebut masih tertulis atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah;
- c. Melakukan tindakan beritikad tidak baik ;

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III :

3.3. Bahwa Tergugat III telah bersekongkol dan bekerjasama dengan Tergugat I dan juga dengan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, diantaranya adalah :

- a. Menempati dan melakukan perbuatan seolah-olah tanah beserta bangunan obyek tersebut adalah miliknya, dimana **sebenarnya Penggugat tetap sebagai pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan** tersebut sesuai dengan SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012, semua itu dianggap sepi oleh Tergugat III dan ia sama sekali tidak bergeming, meski sekalipun ia tahu bahwa Tergugat I dan Tergugat II tak mempunyai hak selain yang berhak sesungguhnya adalah Penggugat ;

Hal. 5 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menguasai dan memanfaatkannya untuk kepentingan diri Tergugat III tanpa alas hak yang baik dan benar. Padahal Tergugat III dan juga Tergugat II SANGAT MENGETAHUI tanah beserta bangunan obyek tersebut adalah hak milik sah Penggugat sesuai SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012 ;
- c. Bertindak tidak adil terhadap Penggugat dengan tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat, bahkan Tergugat III tidak pernah menanggapi Surat-surat Penggugat yang meminta penjelasan atas benar tidaknya Tergugat III adalah pembeli yang baik dan benar atas tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut ;

III. PERBUATAN-PERBUATAN MELAWAN HUKUM LAINNYA

3.4. Pendakuan dan Penyerobotan Tanah Beserta Bangunan Obyek Perkara oleh Para Tergugat :

- a. Bahwa secara tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan/atau orang-orang seperintah Tergugat I, Tergugat III masuk ke tanah beserta bangunan tersebut, menguasai dengan tindakan pendakuan dan penyerobotan tersebut terus berlanjut sedemikian rupa sampai pada akhirnya Penggugat merasa terusik serta seterusnya tidak bisa lagi masuk ke tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut ;
- b. Bahwa PENDAKUAN dan PENYEROBOTAN Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III atas tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut didasarkan atas PENGAKUAN Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan sebagai pemilik tanah beserta bangunan tersebut yang kemudian dialihkan kepada Tergugat III tidak berdasar/tidak benar dan tidak memiliki nilai pembuktian ;
- c. Bahwa Penggugat tentu saja MENOLAK dan MEMBANTAH sekerasnya pendakuan dan penyerobotan tersebut, karena seluruh

Hal. 6 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen yang dijadikan alasan pendakuan tanah beserta bangunan tersebut di atas, **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN** karena ;

- Secara yuridis formal, keberadaan seluruh dokumen tersebut **TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL** suatu alat bukti tertulis, setidaknya sebagian bersumber dari dokumen yang tidak memenuhi syarat formal suatu alat bukti tertulis, karenanya **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN ; ATAU**
- Secara substansial atau yuridis materil, seluruh dokumen tersebut juga **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN**, atas tanah beserta bangunan obyek perkara ini ;

Adalah suatu hal YANG TIDAK MASUK AKAL dan SANGAT MENGADA-ADA apabila MUNCUL dan MENDAKU tanah beserta bangunan tersebut ;

3.5. Tentang Tergugat III sebagai **PEMBELI** tanah **BERITIKAD TIDAK BAIK**

Bahwa selanjutnya juga terjadi persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dalam transaksi jual beli tanah beserta bangunan obyek SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012. Persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum karena :

- **Transaksi jual beli sebagaimana yang tidak memenuhi persyaratan yuridis Pasal 1320 KUHPerdata, karena TIDAK MEMILIKI KAPASITAS sebagai pihak penjual DAN tanah beserta bangunan obyek jual beli tersebut status hukumnya adalah TANAH SENKETA, sehingga terlarang untuk dialihkan;**
- **Tergugat III adalah PEMBELI TANAH BERITIKAD TIDAK BAIK:**
Tergugat III SANGAT MENGETAHUI, setidaknya secara hukum **DIANGGAP MENGETAHUI** bahwa STATUS HUKUM tanah beserta

Hal. 7 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang dibelinya dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut

adalah tanah beserta bangunan milik Penggugat ;

Sebagai pembeli tanah beserta bangunan yang beritikad TIDAK BAIK,

maka secara yuridis Tergugat III TIDAK LAYAK dan TIDAK

SEPANTASNYA memperoleh perlindungan hukum ;

IV. AKIBAT DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM/KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT

4. Bahwa akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian nyata bagi diri Penggugat, baik kerugian secara materil maupun kerugian secara moril ;

4.1. Secara materil :

- Penggugat tidak dapat lagi menguasai sepenuhnya fisik tanah beserta bangunan tersebut, sehingga kehilangan hak untuk mengolah, mengembangkan, memanfaatkan dan menikmati hasil dari tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut ;
- Penggugat BERSAMA-SAMA dengan keluarga telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dalam MEMPERJUANGKAN KEMBALI hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut, dalam perkara ini ; --
- Penggugat dan keluarga telah kehilangan waktu yang juga tidak sedikit untuk mengurus dan memperjuangkan kembali hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah beserta bangunan obyek perkara tersebut ;

4.2. Secara immaterial :

- Penggugat kehilangan hak untuk berbuat bebas atas tanah beserta bangunan milik Penggugat tersebut ;

Hal. 8 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pendakuan dan penyerobotan tersebut telah berpengaruh besar dan berakibat buruk pada kondisi mental, moril dan kesehatan diri Pengugat ;

- Nama baik Penggugat menjadi rusak ;

4.3. Bahwa adapun rincian kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diantaranya adalah

Kerugian Materil:

Kehilangan hasil pendapatan sejak tahun 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan, dengan rincian sebagai berikut :

<i>Kehilangan pendapatan dari pengembangan dan inovasi atas pemanfaatan tanah beserta bangunannya, berupa:</i>	Rp. 50.000.000,-
Sewa tanah beserta bangunan: 2 tahun X Rp. 25.000.000,-/tahun	Rp. 48.000.000,-
Usaha sendiri : 2 tahun X 12 bulan X Rp. 2.000.000,-/keuntungan sebulan	
<i>Kerugian kehilangan waktu, sehingga Penggugat tidak dapat lagi bekerja untuk mencukupi biaya hidup keluarga terhitung sejak tahun 2011 sampai saat ini lebih kurang 2 tahun X 12 bulan X Rp.1.000.000,-/bulan</i>	Rp. 24.000.000,-
<i>Kerugian atas nilai jual tanah beserta bangunan sebesar 148 M2 X Rp. 3.000.000,-</i>	Rp.444.000.000,-
Jumlah Kerugian Materil adalah	Rp.566.000.000,-

Kerugian Immateril:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SESUNGGUHNYA kerugian immateril yang Penggugat alami sangatlah besar, oleh karena itu adalah sangat adil apabila Para Tergugat juga dihukum untuk mengganti sebagian kecil dari kerugian immateril yang Penggugat alami tersebut, setidaknya sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

V. TINDAK LANJUT DAN TUNTUTAN PENGGUGAT

Bahwa gugatan Penggugat mempunyai alas hak yang sah dan pasti tidak terbantahkan, dibanding dengan hak Tergugat I yang tanpa hak kemudian dikolaborasikannya oleh dan dengan Tergugat II, Tergugat III sebagaimana telah tergambar jelas dalam dasar-dasar gugatan ini, oleh karena itu Penggugat memohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), dan tuntutan Dalam Provisi, serta tuntutan hukum dalam gugatan ini sebagai berikut :

5. Tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag):

a. Bahwa untuk menjaga gugatan ini agar bernilai dan tidak sia-sia maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :

Tanah beserta banguannya seluas lebih kurang 148 M2 terletak di Bukit Villa Balikpapan RK Palm No.01, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kavling No.0818 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM No. 4937 an MUSRINGATIN ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Villa Damai ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kavling ;
- Dan atau singkatnya bidang tanah beserta bangunan milik Penggugat yang merupakan/menjadi satu kesatuan itu masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun

Hal. 10 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012. Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama dan diketahui tertulis atas nama Penggugat (“**Sertifikat HGB / SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012**”);

Dan atau :

Harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagai jaminan gugatan Penggugat tersebut diatas ;

6. DALAM PROVISI :

Bahwa dikhawatirkan para Tergugat akan melakukan tindakan-tindakan yang akan mempersulit jalannya atau mengaburkan perkara termasuk membuat bangunan-bangunan dan melakukan tindakan-tindakan yang berakibat kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengeluarkan Putusan Provisi berkenaan dengan keberadaan tanah beserta bangunan objek perkara tersebut selama perkara ini dalam proses pemeriksaan ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili:

DALAM PROVISI :

- Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bentuk apapun, termasuk memindahtangankan atau mengalihkan, menjaminkan, menyewakan, meminjamkan dan melakukan kegiatan-kegiatan dalam bentuk apapun, atas tanah beserta bangunan seluas kurang lebih 148 M2 terletak di Kelurahan Gunung

Hal. 11 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi

Kalimantan Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kavling No.0818 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM No. 4937 an.

MUSRINGATIN ;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Villa Damai ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kavling ;
- Atau singkatnya bidang tanah beserta bangunan milik Penggugat yang merupakan/menjadi satu kesatuan itu masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012. Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama dan diketahui tertulis atas nama Penggugat ("**Sertifikat HGB / SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012**) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah **Tanah beserta bangunan milik Penggugat MUSRINGATIN**, Terletak, ukuran luas tanah dan batas-batasnya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kavling No.0818 ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM No. 4937 atas nama MUSRINGATIN
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Villa Damai ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kavling ;
 - Dan atau singkatnya bidang tanah beserta bangunan milik Penggugat yang merupakan/menjadi satu kesatuan itu masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus

Hal. 12 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012.

Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama dan diketahui tertulis atas nama Penggugat (**"Sertifikat HGB / SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012 ;**

3. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012, atas nama Penggugat (MUSRINGATIN), terletak di Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan objek perkara sebagaimana tersebut pada petitum angka "2" diatas dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat bila perlu dengan alat negara ;
6. Menyatakan Jual-Beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III atas tanah beserta bangunan objek perkara sebagaimana pada petitum angka "2" tersebut diatas, serta surat-surat lain yang berhubungan dengannya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
7. Menyatakan Tergugat III adalah Pembeli Tanah Beritikad Tidak Baik dan tidak memperoleh perlindungan hukum ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar **Rp.566.000.000,-** (lima ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan ketentuan jumlah uang ganti kerugian materil tersebut setiap bulannya bertambah 0,50% (nol koma lima puluh persen) terhitung sejak gugatan

Hal. 13 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/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

perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan sampai dengan putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ;
10. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakan atas tanah beserta bangunan objek perkara sebagaimana dimaksud pada petitum butir "2" dan harta benda milik Tergugat I, II dan Tergugat III ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara perdata ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya dan berdasarkan hukum (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi baik perkata maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan ;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I adalah salah alamat karena hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hutang piutang dan bukan perbuatan melawan hukum dalam hal jual beli tanah perbatasan, sedangkan dengan Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karenanya maka gugatan tersebut untuk tidak dapat diterima ;

Hal. 14 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan dijadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini menjadikan perkara ini semakin tidak jelas ;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka patutlah jika Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :
 1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mohon apa yang tertuang dalam Eksepsi dianggap tertuang kembali secara lengkap dan dipertahankan sebagai dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
3. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi baik perkata maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan ;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi I yaitu LATAR BELAKANG, ALASAN, DASAR HAK PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa yang sebenar-benar terjadi adalah hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang bukan Jual Beli Tanah Perwatanan, seperti dalil Penggugat, sehingga patutlah jika gugatan Penggugat untuk ditolak dan dikesampingkan ;
 2. Bahwa tanah perwatanan beserta bangunan rumah yang menjadi obyek dari gugatan Penggugat adalah awalnya milik Tergugat I dan Tergugat II kemudian Tergugat I dan Tergugat II jual kepada **Tergugat III** pada tahun 2009 secara kredit dan dilunasi pada Maret 2010 sehingga obyek sengketa telah menjadi milik sah dari Tergugat III sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang ;

Hal. 15 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karena tanah perbatasan obyek gugatan Penggugat adalah sudah menjadi milik Tergugat III sehingga Tergugat I dan Tergugat II setelah rumah yang berdiri diatas tanah perbatasan obyek gugatan selesai di bangun pada akhir tahun 2009, Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah perbatasan dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Tergugat III sebagai pemiliknya yang sah ;
4. Bahwa jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat adalah jual beli **FIKTIF atau PURA-PURA** dimana Penggugat pada saat itu tahun 2011 membutuhkan dana, sehingga Penggugat meminta tolong kepada Tergugat I untuk melaksanakan jual beli tersebut dengan maksud untuk menjaminkan Sertifikatnya pada Bank guna mendapatkan dana yang dibutuhkannya tersebut dan alhasil setelah Sertifikat jadi maka Penggugat menjaminkan pada Bank Tabungan Negara ;
5. Bahwa pada saat terjadinya jual beli FIKTIF atau PURA-PURA tersebut Penggugat tau persis bahwa obyek yang diperjual belikan tersebut adalah milik orang lain yaitu Tergugat III, sehingga jika sekarang ini Penggugat berdalih bahwa Penggugat membeli dari Tergugat I dan Tergugat II (tidak tau) maka Penggugat bohong besar, oleh karenanya maka Tergugat I meminta Penggugat untuk melakukan Sumpah Pocong saja ;
6. Bahwa akhir Januari 2010 dibuatlah Jual Beli antara Tergugat III (Pembeli) dengan Tergugat I dan Tergugat II (Penjual) dengan Janji Tergugat I dan Tergugat II bahwa Sertifikat akan diserahkan setelah 60 (enam) puluh hari setelah penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah namun karena Tergugat I dan Tergugat II kekurangan dana maka Sertifikat belum di Balik nama oleh Tergugat I dan Tergugat II ke atas nama Tergugat III ;

Hal. 16 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kemudian pada awal tahun 2011 yang lalu Tergugat III merenovasi dan menambah bangunan rumah tersebut. sehingga menjadi seperti sekarang ini dan Tergugat I dan Tergugat II tidak keberatan akan Renovasi tersebut ;
8. Bahwa berdasarkan dalil gugatannya Penggugat pada angka Romawi I poin 1 dan 2 bahwa Penggugat telah membeli tanah perbatasan beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dari Tergugat I pada tahun 2011 pada saat itu Penggugat selaku Pembeli tidak melakukan pengecekan terhadap obyek yang dibelinya karena memang Penggugat tau bahwa diatas obyek sengketa telah dihuni oleh pemiliknya, oleh karena nya maka Tergugat I dan Tergugat II menolak dan mengesampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat ;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II yaitu TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II poin 3 karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat karena **Tergugat I dan Tergugat II adalah Pemilik awal dari obyek sengketa yang kemudian telah dijual kepada Tergugat III pada tahun 2009 dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli FIKTIF atau PURA-PURA karena Penggugat sudah tau bahwa obyek jual beli tersebut adalah milik Tergugat III, namun Penggugat hanya butuh anggungan pada Bank sehingga membuat jual beli pura-pura sebagai telah membeli obyek sengketa/gugatan Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, Jauh Sebelum Penggugat membeli (pada tahun 2011) yaitu sejak Bank Tabungan Negara di mana Penggugat sangat**

Hal. 17 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membutuhkan dana, sehingga Tergugat I membuat jual beli pura-pura tersebut sebagai syarat untuk mendapatkan dana, dan Tergugat I melakukan hal tersebut dikarena Penggugat pernah membantu Tergugat I pada keadaan yang sama, namun ternyata Penggugat menjadikan jual beli tersebut sebagai Bom Waktu untuk meruntuhkan Tergugat I sungguh Tergugat I tidak menyangka bahwa Penggugat akan setega ini terhadap Tergugat I, lebih-lebih terhadap Tergugat III yang tidak tau apa-apa kena imbas dari perbuatan Penggugat tersebut ;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II pada poin 3.3. a s/d c, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan persekongkolan dengan siapapun juga termasuk dengan Tergugat III justru Penggugatlah yang memperdaya Tergugat I untuk melakukan Jual beli tanah perbatasan dan bangunan rumah secara pura-pura yang kemudian diakui oleh Penggugat sebagai benar adanya dan meminta obyek jual beli tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual dan pada saat Tergugat III membayar tanda jadinya sampai dengan bangunan rumah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Tergugat III telah mengawasinya namun Penggugat tidak terlihat batang hidungnya, dan **Penggugat membeli obyek sengketa sudah menjadi milik Tergugat III terlebih dahulu, oleh karenanya maka Penggugat adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik yang seharusnya jika benar-benar membeli seharusnya obyek yang dibelinya sebelum terjadi jual beli ditinjau dulu apakah ada penghuni atau tidak dari obyek yang akan dibelinya, jika**

Hal. 18 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut dilakukannya maka pastilah Penggugat akan bertemu dengan Tergugat III yang menempati obyek yang dibelinya;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat III adalah keliru besar karena apa yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah milik sendiri dan jual beli itupun dilakukan pada tahun 2009, sementara jual beli pura-pura/Fiktif dengan Penggugat baru terjadi pada tahun 2011 dan Penggugat tau bahwa obyek jual beli adalah milik orang lain ;
5. Bahwa dengan jual beli pura-pura/Fiktif tersebut penggugat memanfaatkan obyek sengketa untuk kepentingan dirinya sendiri, dan Tergugat I pernah menanggapi Surat-surat Penggugat 1 (satu) kali Surat atas nama Penggugat dan memberikan Penjelasan kembali bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Sah milik Tergugat III dan Tergugat I mengingatkan Penggugat bahwa jual beli itu adalah pura-pura/fiktif belaka, oleh karenanya maka tuduhan tersebut tidak beralasan hukum sama sekali yang seharusnya ditolak dan dikesampingkan ;
6. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat terhadap jual beli pura-pura/fiktif tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat II, sehingga tidak beralasan hukum membebankan Tergugat II untuk menyelesaikannya, sehingga beralasan untuk menolak dan mengesampingkan dalil gugatan Penggugat angka Romawi II poin 3.2. a s/d c ;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak pula dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi III yaitu PERBUATAN-

Hal. 19 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERBUATAN MELAWAN HUKUM LAINNYA, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu meminta izin ataupun persetujuan dari siapapun termasuk Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli terhadap tanah perbatasan beserta bangunan rumah miliknya, apalagi transaksi tersebut dilakukan pada tahun 2009 sebelum ada jual beli pura-pura/fiktif pada tahun 2011, oleh karenanya maka dalil gugatan Penggugat angka Romawi III poin 3.4 a s/d c patutlah untuk ditolak dan dikesampingkan ;
2. Bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah jauh sebelum jual beli dengan Penggugat, hal ini terlihat dari pengakuan Penggugat sendiri bahwa telah membeli tanah perbatasan dari Tergugat I pada tahun 2011 sesuai dengan dokumen yang dimilikinya, sementara jual beli dengan Tergugat III adalah pada awal tahun 2009 dan penyerahan obyek yang dibeli kepada Tergugat III adalah pada akhir 2009 dan ditempati oleh Tergugat III pada awal tahun 2010, **jadi bagaimana mungkin Tergugat III menyerobot tanah yang baru dibeli oleh Penggugat pada tahun 2011, sementara tahun 2011 itu Tergugat III sedang merenovasi, menambah bangunan sambil tetap ditempati, justru sebenarnya Penggugatlah yang ingin menguasai dan menyerobot hak milik dari Tergugat III (dalam hal ini obyek sengketa/gugatan), oleh karenanya maka patutlah upaya yang dilakukan oleh Penggugat tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan ;**

Hal. 20 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik, apakah bukan sebaliknya ??????????

Justru Penggugat yang merupakan Pembeli yang tidak Beritikad baik, hal ini terbukti sesuai pengakuannya bahwa telah membeli obyek sengketa pada tahun 2011 dan jika Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka pastilah Penggugat akan mengecek obyek yang dibelinya, apakah ada, apakah ada penghuninya, dan jika hal itu dilakukan oleh Penggugat maka pastilah Penggugat akan menemukan obyek yang hendak dibelinya ditempati oleh orang lain yaitu Tergugat III ada disana, namun hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat, dan kelihatannya jika **kalau benar-benar Penggugat beli maka Penggugat membeli “ kucing dalam karung “** ;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi IV yaitu AKIBAT DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM/KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengambil/menyerobot hak dari Penggugat sehingga Penggugat harus mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian immaterial yang harus dibebankan kepada Tergugat III, karena obyek sengketa/gugatan Penggugat bukanlah benar-benar sah milik dari Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli pura-pura/fiktif dari Tergugat I karena jual beli dengan Tergugat III adalah jauh sebelum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya maka

Hal. 21 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II menolak dan mengesampingkan dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi IV poin 4, 4.1 s/d 4.3 ;

2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah diakibatkan keteledoran dari Penggugat sendiri, dikarenakan ketidak hati-hatian dari Penggugat yang membeli obyek sengketa/gugatan bagaikan membeli Kucing Dalam Karung tanpa melakukan pengecekan terhadap obyek yang dibelinya;
3. Bahwa justru Tergugat I dan Tergugat II lah yang mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian immateril akibat dari gugatan Penggugat yang tidak beralasan hukum tersebut ;
4. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini telah mengetahui bahwa jual beli obyek gugatan adalah jual beli pura-pura/fiktif dan obyeknya sudah menjadi milik Tergugat III, namun Penggugat tetap saja mengajukan tuntutan, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I dan Tergugat II ;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi V yaitu TINDAK LANJUT DAN TUNTUTAN PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa tidak beralasan hukum terhadap permohonan Penggugat poin 5 akan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas obyek sengketa, karena obyek sengketa secara hukum adalah milik Tergugat III dan Penggugat juga tau bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli Pura-pura/Fiktif karena

Hal. 22 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat butuh dana sehingga Sertifikat dianggunkan pada Bank Tabungan Negara, dan Tergugat I telah mengingatkan dan memberikan penjelasan kembali kepada Peggugat bahwa obyek sengketa jauh sebelum dibeli oleh Peggugat sudah menjadi milik sah dari Tergugat III dan permohonan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat III lainnya adalah tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga patutlah jika permohonan tersebut ditolak dan dikesampingkan;

2. Bahwa tidak ada alasan yang sangat mendesak terhadap Permohonan Provisi Peggugat dalam gugatannya, karena permohonan putusan Provisi hanya dapat di jatuhkan pada keadaan yang sangat mendesak terhadap obyek sengketa/ gugatan dalam hal ini tidak ada maka patutlah jika permohonan Provisi tersebut ditolak dan dikesampingkan ;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya ;
Dan atau setidaknya-tidaknya ;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONPENSII :

1. Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dianggap tertuang kembali secara lengkap yang dipertahankan sebagai dalil-dalil Dalam Rekonpensi ini ;
2. Bahwa hubungan hukum antara Peggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi sebenar-benarnya adalah utang piutang (pinjam

Hal. 23 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam) uang dimana Penggugat Rekonpensi yang meminjam uang kepada Tergugat Rekonpensi (pemilik uang) yang besaran adalah Rp. 800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah) yang telah dikembalikan/dibayar lunas oleh Penggugat Rekonpensi bahkan menurut data bukti yang Penggugat miliki maka telah dikembalikan sebesar Rp. 2.117.500.000.- (dua milyar seratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Bahwa berdasarkan data bukti tersebut maka Penggugat Rekonpensi sudah tidak berhutang lagi kepada Tergugat Rekonpensi dan memohon pengembalian sisa pembayaran yang telah dilakukan oleh Karyawan Penggugat Rekonpensi (PT. Kisindo Inti Raya) sebesar Rp. 2.117.500.000 dikurangkan Rp. 800.000.000.- maka terdapat kelebihan pengembalian sebesar Rp. 1.317.500.000.- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk dikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi (PT Kisindo Inti Raya) Balikpapan secara tunai dan sekaligus;
4. Bahwa sebagai akibat dari Gugatan Konpensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi sementara Tergugat Rekonpensi sebenarnya tau bahwa jual Beli yang dilakukan antara Penggugat Rekonpensi (Penjual) dengan Tergugat Rekonpensi (Pembeli) adalah jual beli pura-pura/fiktif karena Tergugat Rekonpensi pada saat itu (tahun 2011) sangat membutuhkan dana sehingga dibuatlah jual beli tersebut agar Sertifikat dapat dianggunkan pada Bank Tabungan Negara (dan alhasil dapat dananya), hal ini dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi karena Penggugat Rekonpensi pernah di bantu oleh Tergugat Rekonpensi dan siapa yang menyangka bahwa Tergugat Rekonpensi dijadikan Bom Waktu untuk meruntuhkan Penggugat Rekonpensi hal ini yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi baik kerugian materil maupun kerugian immaterial ;

Hal. 24 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi untuk menghadapi Gugatan Konpensi Tergugat Rekonpensi tidaklah sedikit berupa biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang tidak lebih dari Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) tunai dan sekaligus;
6. Bahwa pencemaran nama baik Penggugat sebagai seorang Pengusaha, dengan adanya gugatan Konpensi dari Tergugat Rekonpensi yang tidak berdasar tersebut adalah jelas menimbulkan kerugian immaterial yang tiada terhingga jumlahnya, namun walaupun harus dinilai maka tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
7. Bahwa gugatan Rekonpensi Penggugat ini tidak terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi ;
8. Bahwa oleh karena terdapat keraguan dari Penggugat Rekonpensi bahwa Tergugat Rekonpensi tidak akan memenuhi isi putusan dalam perkara ini maka sedini mungkin Penggugat Rekonpensi memohon untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi ;
9. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi tidak lalai dalam menjalankan isi dalam putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Penggugat Rekonpensi memohon agar Tergugat Rekonpensi dikenai sanksi uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sampai dengan dijalankannya isi putusan ini;
10. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

I. DALAMEKSEPSI :

Hal. 25 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dan atau setidaknya-tidaknya :

2. gugatan tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONPENSASI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah utang piutang (pinjam meminjam uang) ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran melebihi utangnya kepada Tergugat Rekonpensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan kelebihan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.317.500.000.- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian akibat gugatan Rekonpensi yang dilakukannya berupa :
 - 5.1. Kerugian materil sebesar Rp. . 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) tunai dan sekaligus ;
 - 5.2. Kerugian immateril sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi ;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir Beslaq) yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan ;

Hal. 26 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menjalankan isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

IV. DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Juni 2013 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui akan kebenarannya ;
2. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi baik perkara maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan ;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III adalah salah alamat karena Tergugat III tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun juga dengan Penggugat, karenanya maka gugatan tersebut untuk tidak dapat diterima ;
4. Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Tergugat III adalah mengada-ada dimana Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah miliknya yang dibelinya pada tahun 2011 sementara Tergugat III sudah menempati obyek sengketa sejak pada tahun 2009 ;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka patutlah jika Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:
 1. Menerima Eksepsi dari Tergugat III ;
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 27 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mohon apa yang tertuang dalam Eksepsi dianggap tertuang kembali secara lengkap dan dipertahankan sebagai dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;
3. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi baik perkata maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan ;
4. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi I yaitu LATAR BELAKANG, ALASAN, DASAR HAK PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa Tergugat III tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat dalam bentuk apapun juga ;
 2. Bahwa tanah perbatasan beserta bangunan rumah yang menjadi obyek dari gugatan Penggugat adalah **milik sah dari Tergugat III** yang telah di beli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2009 secara kredit dan dilunasi pada Maret 2010 ;
 3. Bahwa pada saat Tergugat III membayar tanda jadi untuk pembelian tanah perbatasan beserta bangunannya, namun saat itu masih berupa tanah perbatasan siap bangun saja dan belum ada bangunannya dan pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II kemudian membangunkan rumah sesuai dengan type bangunan yang ditawarkan kepada Tergugat III ;
 4. Bahwa setelah bangunan rumah yang diperjanjikan selesai di bangun maka Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah perbatasan beserta bangunan rumah yang telah berdiri diatas kepada Tergugat III pada akhir tahun 2009 dan Tergugat III

Hal. 28 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh karyawannya untuk menempati rumah tersebut pada awal Januari 2010

5. Bahwa akhir Januari 2010 dibuatlah Jual Beli antara Tergugat III (Pembeli) dengan Tergugat I dan Tergugat II (Penjual) dengan Janji Tergugat I dan Tergugat II bahwa Sertifikat akan diserahkan setelah 60 (enam) puluh hari setelah penanda tanganan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ;
6. Bahwa kemudian pada awal tahun 2011 yang lalu Tergugat III merenovasi dan menambah bangunan rumah tersebut. sehingga menjadi seperti sekarang ini ;
7. Bahwa semenjak tanah perbatasan dan bangunan rumah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tidak pernah ada orang yang mengklaim sebagai miliknya, sehingga Tergugat III merenovasi dan dalam masa renovasi tersebut Penggugat tidak pernah menghalanginya pada hal masa renovasi adalah cukup lama ;
8. Bahwa berdasarkan dalil gugatannya Penggugat pada angka Romawi I poin 1 dan 2 bahwa Penggugat telah membeli tanah perbatasan beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dari Tergugat I pada tahun 2011 maka jika hal tersebut benar adanya maka Penggugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak melakukan pengecekan terhadap obyek yang dibelinya, oleh karena nya maka Tergugat III menolak dan mengesampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat ;
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II yaitu TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II poin 3 karena Tergugat III tidak pernah

Hal. 29 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat karena **Tergugat III telah membeli obyek sengketa/gugatan Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, Jauh Sebelum Penggugat membeli (pada tahun 2011) yaitu sejak tahun 2009** dan menempatnya serta telah melakukan Renovasi dan menambah bangunannya, sehingga yang lebih dulu membeli dan menempati obyek sengketa adalah Tergugat III ;

2. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi II pada poin 3.3. a s/d c, karena Tergugat III tidak pernah melakukan persekongkolan dengan siapapun juga termasuk dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat III telah membeli tanah perbatasan dan bangunan rumah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II dan pada saat Tergugat III membayar tanda jadinya sampai dengan bangunan rumah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Tergugat III telah mengawasinya namun Penggugat tidak terlihat batang hidungnya, dan **Penggugat membeli obyek sengketa sudah menjadi milik Tergugat III terlebih dahulu, oleh karenanya maka Penggugat adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik yang seharusnya jika benar-benar membeli seharusnya obyek yang dibelinya sebelum terjadi jual beli ditinjau dulu apakah ada penghuni atau tidak dari obyek yang akan dibelinya, jika hal tersebut dilakukannya maka pastilah Penggugat akan bertemu dengan Tergugat III yang menempati obyek yang dibelinya ;**

3. Bahwa Tergugat III menolak Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III telah menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa untuk kepentingan dirinya

Hal. 30 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, tidak pernah menanggapi Surat-surat Penggugat adalah tidak benar karena Tergugat III telah menerima 2 (dua) kali Surat atas nama Penggugat dan kedua surat tersebut sudah Tergugat III balas dengan memberikan Penjelasan bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Sah menjadi milik Tergugat III sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II (sebagai penjual), oleh karenanya maka tuduhan tersebut tidak beralasan hukum sama sekali yang seharusnya ditolak dan dikesampingkan ;

6. Bahwa Tergugat III menolak pula dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi III yaitu PERBUATAN-PERBUATAN MELAWAN HUKUM LAINNYA, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III memiliki tanah perbatasan beserta bangunan rumah di atasnya adalah atas dasar pembelian dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemiliknya dan Tergugat III memasuki dan menempati obyek sengketa/gugatan karena telah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap apa yang menjadi obyek jual Beli Rumah kepada Tergugat III, oleh karenanya maka dalil gugatan Penggugat angka Romawi III poin 3.4 a s/d c patutlah untuk ditolak dan dikesampingkan ;
2. Bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah jauh sebelum jual beli dengan Penggugat, hal ini terlihat dari pengakuan Penggugat sendiri bahwa telah membeli tanah perbatasan dari Tergugat I pada tahun 2011 sesuai dengan dokumen yang dimilikinya, sementara jual beli dengan Tergugat III adalah pada awal tahun 2009 dan penyerahan obyek yang dibeli kepada Tergugat III adalah pada akhir 2009 dan ditempati oleh Tergugat III pada awal tahun 2010, jadi bagaimana mungkin Tergugat III

Hal. 31 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerobot tanah yang baru dibeli oleh Penggugat pada tahun 2011, sementara tahun 2011 itu Tergugat III sedang merenovasi, menambah bangunan sambil tetap ditempati, justru sebenarnya Penggugatlah yang ingin menguasai dan menyerobot hak milik dari Tergugat III (dalam hal ini obyek sengketa/gugatan), oleh karenanya maka patutlah upaya yang dilakukan oleh Penggugat tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan ;

3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik, apakah bukan sebaliknya ? ;

Justru Penggugat yang merupakan Pembeli yang tidak Beritikad baik, hal ini terbukti sesuai pengakuannya bahwa telah membeli obyek sengketa pada tahun 2011 dan jika Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka pastilah Penggugat akan mengecek obyek yang dibelinya, apakah ada, apakah ada penghuninya, dan jika hal itu dilakukan oleh Penggugat maka pastilah Penggugat akan menemukan obyek yang hendak dibelinya ditempati oleh orang lain yaitu Tergugat III ada disana, namun hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat, dan kelihatannya jika **kalau benar-benar Penggugat beli maka Penggugat membeli “kucing dalam karung”** ;

7. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi IV yaitu AKIBAT DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM/KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III sama sekali tidak mengambil/menyerobot hak dari Penggugat sehingga

Hal. 32 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian immaterial yang harus dibebankan kepada Tergugat III, karena obyek sengketa/gugatan Penggugat adalah benar-benar sah milik dari Tergugat III yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I dan Tergugat II jauh sebelum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya maka Tergugat III menolak dan mengesampingkan dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi IV poin 4, 4.1 s/d 4.3 ;

2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah diakibatkan keteledoran dari Penggugat sendiri, dikarenakan ketidak hati-hatian dari Penggugat yang membeli obyek sengketa/gugatan bagaikan membeli Kucing Dalam Karung tanpa melakukan pengecekan terhadap obyek yang dibelinya ;
3. Bahwa justru Tergugat III lah yang mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian immateril akibat dari gugatan Penggugat yang tidak beralasan hukum tersebut ;
4. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini telah mengetahui bahwa obyek gugatan sudah menjadi milik Tergugat III, namun Penggugat tetap saja mengajukan tuntutan, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Tergugat;
8. Bahwa Tergugat III juga menolak dalil gugatan Penggugat pada angka Romawi V yaitu TINDAK LANJUT DAN TUNTUTAN PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa tidak beralasan hukum terhadap permohonan Penggugat poin 5 akan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas obyek sengketa, karena obyek sengketa secara hukum adalah milik Tergugat III dan Penggugat sudah mengetahui

Hal. 33 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan hal itu, karena Tergugat III telah 2 (dua) kali memberikan penjelasan kepada Penggugat bahwa obyek sengketa jauh sebelum dibeli oleh Penggugat sudah menjadi milik sah dari Tergugat dan permohonan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat III lainnya adalah tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga patutlah jika permohonan tersebut ditolak dan dikesampingkan ;

2. Bahwa tidak ada alasan atau keadaan yang sangat mendesak terhadap Permohonan Provisi Penggugat dalam gugatannya, karena permohonan putusan Provisi hanya dapat di jatuhkan pada keadaan yang sangat mendesak terhadap obyek sengketa/ gugatan dalam hal ini tidak ada maka patutlah jika permohonan Provisi tersebut ditolak dan dikesampingkan ;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dan atau setidaknya-tidaknya :

2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dianggap tertuang kembali secara lengkap yang dipertahankan sebagai dalil-dalil Dalam Rekonpensi ini ;

2. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dalam bentuk apapun juga ;

Hal. 34 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagai akibat dari Gugatan Konkurs yang diajukan oleh Tergugat Konkurs kepada Penggugat Konkurs yang tidak berdasar hukum sama sekali yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Konkurs baik kerugian materil maupun kerugian immaterial ;
4. Bahwa kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat Konkurs untuk menghadapi Gugatan Konkurs Tergugat Konkurs tidaklah sedikit berupa biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang tidak lebih dari Rp. 750.000.000.- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tunai dan sekaligus ;
5. Bahwa dari gugatan Konkurs yang diajukan oleh Tergugat Konkurs yang ditujukan kepada Penggugat Konkurs (sebagai Tergugat III) maka Penggugat Konkurs sebagai seorang Pengusaha yang ternama di Balikpapan dengan adanya gugatan Konkurs yang tidak berdasarkan tersebut mengakibatkan nama baik Penggugat Konkurs tercemar adalah jelas menimbulkan kerugian immaterial yang tiada terhingga bagi Penggugat Konkurs dimana para Relasi Penggugat Konkurs kurang kepercayaan lagi sehingga menimbulkan kerugian yang tiada terhingga jumlahnya, namun walaupun harus dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Bahwa gugatan Konkurs Penggugat ini tidak terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Konkurs maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi ;
7. Bahwa oleh karena terdapat keraguan dari Penggugat Konkurs bahwa Tergugat Konkurs tidak akan

Hal. 35 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi putusan dalam perkara ini maka sedini mungkin

Penggugat Rekonpensi memohon untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi ; -

8. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi tidak lalai dalam menjalankan isi dalam putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Penggugat Rekonpensi memohon agar Tergugat Rekonpensi dikenai sanksi uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 750.000.- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya sampai dengan dijalankannya isi putusan ini ;

9. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat III ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
Dan atau setidaknya-tidaknya ;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dalam bentuk apapun juga ;

Hal. 36 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian akibat gugatan Konpensi yang dilakukannya berupa:

3.1. Kerugian materil sebesar Rp. . 750.000.000.- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tunai dan sekaligus ;

3.2. Kerugian im materil sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

4. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir Beslaq) yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 750.000. (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menjalankan isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

IV. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang terhadap gugatan rekonpensi dari Tergugat – Tergugat tersebut maka Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam rekonpensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sebagai akibat dari Gugatan Konpensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi sementara Tergugat Rekonpensi sebenarnya tahu bahwa Jual beli yang dilakukan antara Penggugat Rekonpensi (penjual) dengan Tergugat Rekonpensi (pembeli) adalah jual beli pura-pura/fiktif karena Tergugat Rekonpensi pada saat itu (tahun 2011) sangat membutuhkan dana sehingga dibuat jual beli tersebut agar sertifikat dapat diagunkan pada Bank Tabungan

Hal. 37 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, hal ini dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi untuk meruntuhkan Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yaitu telah menimbulkan kerugian materil sebesar **Rp. 500.000.000,-** (Lima ratus juta rupiah) dan Kerugian immateriil yang kalau dinilai maka tidak kurang dari sebesar **Rp. 2.000.000.000,-** (dua milliar rupiah) sehingga Para Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayarnya secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi III /Tergugat III Konvensi, dalam jawaban gugatannya tersebut, telah mengajukan gugatan balik (Gugatan Rekonvensi) terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebagai akibat dari gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yang tidak berdasar hukum sama sekali yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik kerugian Materil maupun kerugian Immateriil yaitu : kerugian materil berupa biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp. 750.000.000,-** (Tujuh ratus Lima puluh juta rupiah) dan Kerugian immateriil yang kalau dinilai dengan uang maka tidak kurang dari sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** (lima milliar rupiah) sehingga Para Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayarnya secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya maka ditunjuk pada hal-hal sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan tanggal 3 April 2014 Nomor : 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI

Hal. 38 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

I. DALAM KOMPENSI:

1. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk Seluruhnya;

II. DALAM REKOMPENSI

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk Seluruhnya;

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.650.000,- (Satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, yang menyatakan pada tanggal 16 April 2014 kuasa hukum Pembanding telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp tanggal 3 April 2014 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 8 Mei 2014 permohonan banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III;

Hal. 39 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/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

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Pembanding tertanggal 18 Agustus 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Agustus 2014;

Membaca relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 3 September 2014 memori banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat/Para Terbanding tertanggal 28 Oktober 2014, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 05 November 2014;

Membaca relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 17 November 2014 kontra memori banding tersebut telah disampaikan dengan sah dan seksama kepada Kuasa Pembanding ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 28 Agustus 2014 untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III pada tanggal 22 September 2014 untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 28 Agustus 2014 untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

Hal. 40 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 3 April 2014 Nomor : 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp diajukan Kuasa Hukum Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 199 Rbg, oleh karena itu permohonan banding Penggugat/Pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa meskipun sebelum perkara diperiksa dan diputus ditingkat banding, MUSRINGATIN sebagai Penggugat telah mengirimkan surat pencabutan banding kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 11 Mei 2015, akan tetapi karena berdasarkan ketentuan hukum acara perdata bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri harus diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara atau kuasanya dengan suatu surat kuasa khusus kepada Panitera Pengadilan Negeri yang memutus, sehinggalah dengan demikian pencabutan banding oleh Pembanding juga harus diajukan kepada Panitera Pengadilan Negeri yang memutus, maka pencabutan banding oleh Penggugat/Pembanding tersebut dengan surat pencabutan banding yang dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 11 Mei 2015, adalah diragukan kebenarannya dan tidak sah ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa judex factie tidak mempertimbangkan keterangan saksi Penggugat bernama Wandira Kusuma Wardana yang menjelaskan bahwa pembelian rumah objek sengketa melalui KPR Bank Tabungan Negara Balikpapan, yang didukung bukti P3 ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 3 April 2014 No. 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp beserta berkas perkaranya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dalam uraian pertimbangan-pertimbangan berikut dibawah ini ;

Hal. 41 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

Tentang Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya terlebih dulu mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :

- Menghukum Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bentuk apapun, termasuk memindahtangankan atau mengalihkan, menjaminkan, menyewakan, meminjamkan dan melakukan kegiatan dalam bentuk apapun atas tanah beserta bangunan seluas \pm 148 M², terletak di Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah kavling No. 0818
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM No. 4937
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Villa Damai
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kavling

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi dari Penggugat tersebut sudah mengurai pokok sengketa, sedang yang dimaksud tuntutan provisi adalah tindakan hakim yang bersifat sementara selama proses berjalan tetapi tidak mengenai pokok sengketa, maka tuntutan provisi dari Penggugat harus ditolak ;

Tentang Eksepsi

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I salah alamat karena hubungan Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang bukan perbuatan melawan hukum dalam hal jual beli tanah perbatasan, sedangkan dengan Tergugat II, sama sekali tidak ada hubungan hukumnya;

Eksepsi Tergugat III

Hal. 42 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat III mengada-ada, karena Penggugat mendalilkan objek sengketa miliknya yang dibeli pada tahun 2011 sementara Tergugat III sudah menempatinya sejak tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat-Tergugat sudah mengenai pokok perkara yang masih harus dibuktikan kebenarannya sehingga tidak tepat diajukan dan dipertimbangkan dalam eksepsi ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat-Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Tentang Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat-Tergugat tidak menyangkalnya, maka telah terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa benar 1 (satu) bidang beserta bangunan diatasnya yang terletak dan luasnya serta batas-batasnya sebagaimana diuraikan pada posita gugatan angka 1 adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5194 tahun 2011 yang telah dirubah menjadi sertifikat Hak Milik No. 4938 tanggal 15 Maret 2012 atas nama Penggugat ;
- Bahwa benar tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5194 tahun 2011 yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4938 tanggal 15 Maret 2012 sekarang dikuasai dan ditempati Tergugat III ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak sekarang adalah dalil gugatan Penggugat dimana didalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah beserta rumah milik Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5194 tahun 2011 yang dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4938 tanggal 15 Maret 2012 kepada Tergugat III tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat-Tergugat disangkal ;

Hal. 43 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat-Tergugat, maka kepada Penggugat yang pertama-tama dibebankan pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk itu Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P/TR 1 dan P/TR 2 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai dengan cukup dan dicocokkan sesuai aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa bukti P/TR 2 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4938/Kelurahan Gunung Bahagia yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4938/Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan surat ukur tanggal 19/01/2011 No. 32/Gunung Bahagia/2011 seluas 148 M², dimana tercatat nama Tergugat I sebagai pemegang hak yang pertama atas tanah dan rumah objek sengketa kemudian dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat sebagai pemegang hak yang terakhir, berdasarkan jual beli dengan Akte Jual Beli PPAT No. 36/2011 tanggal 7 maret 2011 ;

Menimbang, bahwa bukti P/TR 2 adalah Akte Jual Beli PPAT No. 36/2011 tanggal 7 Maret 2011, dimana ternyata Tergugat I, telah menjual tanah objek sengketa miliknya beserta segala sesuatu yang ada diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4938/Kelurahan Gunung Bahagia dengan surat ukur tanggal 19/01/2011 No. 32/Gungung Bahagia/2011 seluas 148 M² kepada Penggugat yang jual belinya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 7 maret 2011 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti Penggugat tersebut ternyata bahwa tanah objek sengketa beserta rumah diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5194/Kelurahan Gunung Bahagia yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4938/Kelurahan Gunung Bahagia dengan surat ukur tanggal 19/01/2011 No. 32/Gungung Bahagia/2011, adalah hak milik

Hal. 44 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, yang diperoleh dari Tergugat I selaku pemilik semula atas tanah dan rumah objek sengketa, berdasarkan jual beli dihadapan PPAT tanggal 7 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dalam jawaban masing-masing mendalihkan bahwa tanah dan rumah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III secara kredit pada tahun 2009, yang jual belinya baru dilakukan pada akhir Januari 2010 setelah rumah selesai dibangun dan diserahkan kepada Tergugat III pada akhir tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mendalihkan bahwa jual beli tanah objek sengketa beserta rumah di atasnya antara Tergugat I dengan Penggugat adalah jual beli pura-pura atau fiktif, dengan maksud untuk membantu Penggugat untuk menjaminkan sertifikat rumah objek sengketa pada Bank guna mendapatkan dana yang dibutuhkannya, karena Penggugat pernah membantu Tergugat I ;

Menimbang, bahwa bukti P/TR 1 dan P/TR 2 adalah akte otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu kepada Tergugat-Tergugat diwajibkan membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan surat bukti bertanda T.I, T.II /PR.I, PR.II-15 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai dengan cukup dan dicocokkan sesuai aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.III-1, T.III-2 dan T.III-3 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai dengan cukup dan dicocokkan sesuai aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Hal. 45 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I, T.II/PR.I, PR.II-15 adalah Berita Acara Penyerahan Rumah tanggal 15 Desember 2009, dimana Tergugat I telah menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Tergugat III pada tanggal 15 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa bukti T.III-1 adalah surat perjanjian jual beli rumah tanggal 31 Januari 2010 antara Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli, dimana kedua belah pihak telah melakukan jual beli atas tanah dan rumah objek sengketa dengan harga Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti T.III-2 adalah catatan tentang pembayaran uang pembelian tanah dan rumah objek sengketa yang telah dibayarkan Tergugat III dan telah diterima Tergugat II dalam 4 tahap dan sisanya yang belum dibayar Tergugat III dan diterima oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp. 25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti T.III-3 adalah Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 01//KIR/PPJB/V/2012 tanggal 4 Mei 2012, antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah saling mengikatkan diri untuk mengadakan jual beli atas tanah dan rumah subjek sengketa, yang dikenal sebagai Perumahan Bkit Villa Balikpapan Nomor kavling Blok RK No. 01 dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat-Tergugat juga mengajukan alat bukti berupa 6 (enam) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, namun dari keterangan para saksi Tergugat-Tergugat tersebut tidak seorangpun yang menerangkan bahwa jual beli tanah dan rumah objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut adalah jual beli pura-pura atau fiktif;

Hal. 46 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah dan rumah objek sengketa, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5194/Kelurahan Gunung Bahagia yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4938/Kelurahan Gunung Bahagia dengan surat ukur tanggal 19/01/2011 No. 32/Gunung Bahagia 2011 seluas 148 M² adalah hak milik Penggugat, berasal dari pembelian dari Tergugat I selaku pemilik semula atas tanah dan rumah objek sengketa, yang jual belinya dilakukan dihadapan PPAT tanggal 7 Maret 2011, sedang sebaliknya Tergugat-Tergugat terutama Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa jual beli atas tanah dan rumah objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat tersebut adalah jual beli pura-pura atau fiktif, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat angka 2 beralasan sehingga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan rumah objek sengketa adalah merupakan hak milik Penggugat berasal dan pembelian dari Tergugat I sebagai pemilik semula, yang jual belinya dilakukan dihadapan PPAT tanggal 7 Maret 2011, maka tindakan Tergugat I yang telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat III setelah tanah dan rumah objek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dan tindakan Tergugat II yang telah menjual tanah dan rumah objek sengketa kepada Tergugat III, meskipun dilakukan sebelum tanah dan rumah objek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara tanpa hak dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, dan oleh sebab itu jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III maupun pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah dan rumah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa karena jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III maupun pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah dan rumah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka

Hal. 47 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat III yang menguasai dan menempati tanah dan rumah objek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena dilakukan tanpa alas hak yang sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 4, angka 5 dan angka 6 beralasan sehingga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya telah menuntut Tergugat-Tergugat secara tenggang renteng untuk membayar ganti rugi materil dan immateril kepada Penggugat atas akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, dengan mendalilkan bahwa akibat dari perbuatan Tergugat-Tergugat, maka Penggugat telah menderita kerugian sebagaimana diuraikan pada posita gugatannya angka 4.3 ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat-alat buktinya untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, oleh karena itu petitum gugatannya tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat selebihnya, karena tidak beralasan maka juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagian, maka biaya perkara akan dibebankan kepada Tergugat-Tergugat dalam kedua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tidak dapat dipertahankan sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana akan disebutkan dibawah ini ;

Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi sebagai Penggugat-Penggugat dalam rekonpensi telah mengajukan gugatan balik

Hal. 48 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat konpensasi sebagai Tergugat dalam rekonsensi yaitu sebagai berikut :

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat adalah utang piutang, dimana Penggugat-Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) yang menurut data bukti yang dimiliki Penggugat telah dikembalikan/dibayarkan sebesar Rp. 2.117.500.000 (dua milyar seratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sehingga terdapat kelebihan pembayaran untuk dikembalikan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.317.500.000 (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selain gugatan Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu biaya-biaya untuk menghadapi perkara sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan pencemaran nama baik Penggugat yang menimbulkan kerugian immateril bagi Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) ;
- Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut, maka Penggugat dalam petitumnya menuntut Tergugat untuk mengembalikan kelebihan pembayaran sebesar Rp. 1.317.500.000 (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dan ganti rugi immateril sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam konpensasi juga mengajukan gugatan balik kepada Penggugat sebagai Tergugat dalam rekonsensi yaitu sebagai berikut :

- Bahwa akibat gugatan Tergugat kepada Penggugat yang tidak berdasar hukum mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materil berupa biaya-biaya yang timbul untuk menghadapi gugatan Tergugat dan kerugian immateril yaitu tidak kurang Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ;
- Berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut maka Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut Tergugat membayar ganti rugi materil

Hal. 49 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi

immateril sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat tersebut, oleh karena itu kepada Para Penggugat pertama-tama dibebankan pembuktian ;

Menimbang, bahwa mengenai hubungan hutang piutang Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat, dimana Penggugat-Penggugat mendalilkan telah meminjam uang kepada Tergugat dan telah dibayarkan melebihi pinjaman, Penggugat-Penggugat tidak dapat mengajukan alat bukti guna menguatkan dalil gugatannya sebagaimana dimaksud ;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang telah menggugat Para Penggugat ke Pengadilan adalah haknya berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu gugatan Penggugat-Penggugat menuntut membayar ganti rugi kepada Tergugat tidak beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat-Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat akan ditolak seluruhnya, maka biaya perkara dibebankan kepadanya sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas gugatan Penggugat-Penggugat akan ditolak seluruhnya, maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dipertahankan sehingga dalam tingkat banding harus dikuatkan ;

Memperhatikan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku pasal Rbg;

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat tersebut ;

Hal. 50 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 3 April 2014 No. 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

TENTANG PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tentang eksepsi ;

TENTANG EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah **Tanah beserta bangunan milik Penggugat MUSRINGATIN**, Terletak, ukuran luas tanah dan batas-batasnya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kavling No.0818 ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM No. 4937 atas nama MUSRINGATIN
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Villa Damai ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kavling ;
 - Dan atau singkatnya bidang tanah beserta bangunan milik Penggugat yang merupakan/menjadi satu kesatuan itu masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 (HGB) tanggal 15-03-2012. Kelurahan Gunung Bahagia. Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur atas nama dan diketahui tertulis atas nama Penggugat (**"Sertifikat HGB / SHGB No. 5194 tahun 2011 yang kemudian dihapus dan diterbitkan hak menjadi SHM No.4938 tahun 2012 ;**

Hal. 51 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan objek perkara sebagaimana tersebut pada petitum angka "2" diatas dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat bila perlu dengan alat negara ;
5. Menyatakan Jual-Beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III atas tanah beserta bangunan objek perkara sebagaimana pada petitum angka "2" tersebut diatas, serta surat-surat lain yang berhubungan dengannya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menyatakan Tergugat III adalah Pembeli Tanah Beritikad Tidak Baik dan tidak memperoleh perlindungan hukum ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menguatkan Balikpapan tanggal 3 April 2014 No. 32/Pdt.G/2013/PN.Bpp ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Membebankan kepada Tergugat-Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi 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 **Senin** tanggal **3 Agustus 2015** oleh kami **LAURENSIUS SIBARANI, SH** Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **KUSNOTO, SH** dan **AHMAD SEMMA, SH** masing-masing Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **4 Agustus 2015** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri

Hal. 52 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **HALIFAH, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **KUSNOTO, SH.**

LAURENSIUS SIBARANI, SH.

2. **AHMAD SEMMA, SH.**

PANITERA PENGGANTI,

HALIFAH, 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)	

Hal. 53 dari 53 hal. Put. No.43/PDT/PT.SMR