



PUTUSAN

NOMOR : 38 /PDT/ 2011/PT. KT SMDA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **ALBISTARIA NAINGGOLAN alias IBU MANULLANG**, tempat/ tanggal lahir : Prapat 05 Agustus 1946, ibu rumah tangga, Kristen, beralamat HOP III/234 Kompleks PT. Badak RT. 10 Kel. Satimpo Kec. Bontang selatan kota Bontang Kalimantan Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT sekarang sebagai PEMBANDING;-----

M E L A W A N

1. **SAMIANI Alias MAMIK Alias IBU DIDIK Binti SAMEUN**, tempat/ tanggal lahir : Malang 23 September 1957, Ibu rumah tangga, dahulu bertempat tinggal dan menetap di jalan Danau Jempang/ Dempo HOP III No. 55 Komplek PT. Badak Kel. Satimpo Kec. Bontang Selatan Kota Bontang Kaltim, sekarang bertempat tinggal di jalan Haruan RT. 20 No. 15 Kel. Tanjung Laut Indah Kec. Bontang selatan Kota Bontang Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I sekarang sebagai TERBANDING I;-----
2. **TRI DEWI DARMAYANTI**, Swasta , beralamat di PC VI Millenium Komplek PT. Badak No. 151 B Kel. Satimpo Kec. Bontang Selatan Kota Bontang Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II sekarang sebagai TERBANDING II;-----
3. **RUSTAM EFENDI BIN H. ABDUL MANAF**, Karyawan PT. badak, beralamat di PC VI Millenium Komplek PT. Badak No. 151 B Kel. Satimpo Kec. Bontang Selatan Kota Bontang Kalimantan Timur, selanjutnya



disebut sebagai TERGUGAT II sekarang sebagai TERBANDING

III-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 12 Januari 2011 No. 09/Pdt.G/2010/PN.Btg, yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;-----

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.811.000,-
(satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah)

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bontang, tanggal 19 Januari 2011 yang menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bontang tertanggal 12 Januari 2011 Nomor : 09/Pdt.G/2010/PN.Btg, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, yang dibuat oleh jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bontang, yang menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pada tanggal 24 Januari 2011, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama /patut kepada pihak para Tergugat./ Terbanding;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding Tertanggal 07 Pebruari 2011 dan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan sah dan patut kepada pihak para Terbanding masing-masing pada tanggal 10 Pebruari 2011 dan tanggal 09 Pebruari 2011;-----

Membaca, Risalah Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage), kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2011 dan kepada Tergugat I/Terbanding serta kepada Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding pada tanggal 28 Januari 2011, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bontang secara patut dan seksama;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 12 Januari 2011 Nomor : 09/Pdt/G/2010/PN.Btg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama atas surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat /Pembanding tanggal 07 Pebruari 2011 maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :-----

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum pada putusan Hakim Tingkat pertama terhadap Putusan Provisionil, sudah tepat dan benar, maka putusan atas Provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;-----

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum pada Putusan Hakim Tingkat Pertama, terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding



dan Tergugat III/Terbanding, khususnya mengenai Eksepsi “ Gugatan Aquo kabur “ dan Eksepsi gugatan kurang pihak “ menurut pendapat Pengadilan tinggi adalah tidak tepat dan tidak benar karena alasan-alasan sebagai berikut : -----

- Bahwa meskipun alasan-alasan yang dikemukakan dalam Eksepsi “ gugatan aquo kabur “ tersebut adalah bersinggungan dengan materi pokok perkara, sehingga dengan alasan itu pula, Hakim Tingkat pertama didalam pertimbangan hukumnya, menyatakan pendapat bahwa Eksepsi tersebut harus ditolak karena alasan Eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, akan tetapi menurut pendapat Hakim Tingkat Banding bahwa sepatutnya Hakim Tingkat pertama secara Ex Officio mempertimbangkan perihal Eksepsi “ Gugatan Aquo kabur “ tersebut berdasarkan alasan –alasan lain yang patut menurut hukum .Dalam hubungannya dengan hal tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :
- Bahwa dengan membaca dan mencermati gugatan Penggugat/Pembanding, dimana dalam Posita Gugatan mendalilkan ; bahwa antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I /Terbanding, telah sepakat membuat perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana dalam Sertifikat hak milik Nomor : 145 tahun 1985 atas nama ; DIDIEK HERU RAHMADI dengan pembayaran uang muka secara bertahap hingga keseluruhannya berjumlah Rp. 115.000.000 ,- (seratus lima belas juta rupiah). Bahwa akan tetapi kemudian ternyata Tergugat I/Terbanding tanpa sepengetahuan Penggugat/Pembanding, telah menjual kembali sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut kepada Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/ Terbanding ;
- Bahwa tindakan Tergugat I /Terbanding menjual kembali sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut kepada Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding adalah merupakan perbuatan penggelapan atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang nota bene sudah Penggugat/Pembanding beli secara sah dari Tergugat I/Terbanding. Bahwa kemudian ternyata setelah proses hukum pidana dilakukan, maka Pengadilan Negeri Bontang dalam Putusan tanggal 01 April 2009 Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.Btg telah menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :



- Menyatakan terdakwa SAMIANI Alias MAMIK Als Ibu Didik SAMEUN tersebut, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ PENGGELAPAN”;-----
- menjatuhkan pidana kepada terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 7 (tujuh) bulan;-----
- Menetapkan bahwa lamanya terdakwa berada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan;-----
- Menetapkan agar terdakwa tetap berada dalam tahanan;-----
- Menetapkan agar barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran panjar (uang muka) pembelian rumah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 5 Nopember 2007;-----
 - Dikembalikan kepada saksi ALBISTARIA NAINGGOLAN;-----
- Membebankan biaya perkara kepada terdakwa sebesar Rp. 1.500,- (seribu lima ratus rupiah);-----
- Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I/Terbanding menjual sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada Tergugat II/Terbanding dan tergugat III/Terbanding adalah tindakan persekongkolan, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Terbanding-Terbanding tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;-----
- Bahwa dengan dalil dalam Posita gugatan sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat/Pembanding didalam Petitum gugatan menuntut pada pokoknya antara lain sebagai berikut
 - Menyatakan perbuatan Tergugat I/Terbanding, Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding adalah perbuatan melanggar hukum;
 - Menyatakan Penggugat /Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
 - Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat /Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak milik No. 145 tahun 1985;
 - Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Tergugat I/Terbanding dengan Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya



tersebut sebagaimana dalam Sertifikat Nomor : 145 tahun 1985

adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;

- Memerintahkan Tergugat I/Terbanding, Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut sebagaimana dalam Sertifikat Nomor : 145 tahun 1985 tersebut kepada Penggugat /Pembanding dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita Gugatan sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat/Pembanding didalam memformulasikan gugatannya, telah mencampur adukkan antara dalil wanprestasi yang bersumber dari perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang dibuat oleh Penggugat /Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding disatu sisi dan disisi lain adanya peristiwa hukum lainnya yakni dimana tindakan Tergugat I/Terbanding menjual kembali sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut sebagaimana dalam Sertifikat No. 145 tahun 1985 itu kepada Tergugat II /Terbanding dan Tergugat III/Terbanding sebagai perbuatan melanggar hukum. Bahwa Konstruksi /Formulasi dalil gugatan sebagaimana tersebut diatas, akan menimbulkan adanya kekaburan / obscur libel pada gugatan tersebut, karena akan terjadi kontradiksi antara posita dengan gugatan, padahal seharusnya formulasi gugatan yang dianggap sempurna adalah apabila antara posita dengan petitum selaras/sinkron dan konsisten dalam arti bahwa apa-apa yang didalilkan dalam posita, maka tentang hal-hal itulah dapat dituntut didalam Petitum gugatan. Hal ini perlu ditegaskan oleh karena antara wanprestasi dengan perbuatan melanggar hukum secara prinsip dan substantif adalah berbeda yakni sebagai berikut :

1. Dari segi sumbernya :

- Bahwa wanprestasi timbul dari suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;
- Bahwa sedangkan perbuatan melanggar hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, timbul dari adanya suatu perbuatan pidana ((Factum Delictum) dan atau pelanggaran atau kesalahan Perdata (Law of Tort);

2. Dari segi timbulnya hak menuntut :

Dalam Wanprestasi :

- Timbulnya hak menuntut adalah setelah adanya pernyataan lalai (in mora Stelling) – Vide Pasal 1243 KUHPerdata;



Dalam Perbuatan Melawan Hukum :

- Tidak diperlukan adanya pernyataan “ LALAI” jadi setiap ada perbuatan melanggar hukum, maka saat itu sudah timbul hak untuk menuntut;

3. Dari segi tuntutan ganti rugi :

DALAM WANPRESTASI :

- Ganti rugi dihitung sejak Debitur “Lalai” (Vide 1237 KUHPdata)
- Jenis ganti rugi adalah ;

1. Kerugian Kreditur
2. Keuntungan yang dapat diperoleh (jika perjanjian dipenuhi)
3. Ganti rugi berupa bunga atau interest

- DALAM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM :

KUH PERDATA : tidak menyebut bentuk dan rincian ganti rugi;

DOKTRIN : a. Ganti rugi nyata (actual loss)

b. Pemulihan pada keadaan semula atau ganti rugi immaterial yang dapat diperkirakan dalam bentuk uang;-----

Menimbang, bahwa selain dari mengenai Eksepsi “ Gugatan aquo Kabur “ sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat pertama didalam mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding lainnya yakni Eksepsi Plurium Litus Consortium (Gugatan kurang pihak) dimana Hakim Pertama menolak eksepsi tersebut karena alasan hal tersebut sudah memasuki pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, karena alasan sebagai berikut :

- Bahwa dengan posita gugatan yang mendalilkan bahwa sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana dalam sertifikat No. 145 tahun 1985, yang telah dijual kepada Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding dihadapan Notaris Jhonny frans de Lannoy,SH dan dibalik nama oleh Kantor Pertanahan Bontang serta selanjutnya Sertifikat hak milik tersebut telah dipasang hak tanggungan pada Bank Internasional Indonesia dan lagi pula bahwa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut telah dikontrakkan kepada pihak ketiga, kemudian dikaitkan dengan petitum gugatan tersebut, maka terdapat urgensi untuk mengikut sertakan pihak atau subjek subjek terkait tersebut Terikat sebagai pihak Tergugat . Dengan demikian Eksepsi Tergugat II /Terbanding dan Tergugat III/Terbanding adalah beralasan Hukum sehingga oleh karena itu harus dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III /Terbanding tersebut dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dibebankan kepada Penggugat/ Pembanding;-----

Mengingat akan Pasal-Pasal dari Peraturan hukum dan Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat-----
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 12 Januari 2011
- Nomor :
09/Pdt.G/2010/PN.Btg;-----

DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II/ Terbanding dan Tergugat III /Terbanding tersebut sebagian;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding, tidak dapat diterima (Niet ontvanklijk Verklaard);-----
- Menghukum penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, pada hari SELASA tanggal 30 Mei 2011 oleh kami H. SUNTORO HUSODO,SH.MHum selaku Ketua Majelis, H.



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

MULYANTO,SH.MH dan JANNES ARITONANG,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 21 Maret 2011 Nomor: 38/PDT/2011/PT.KT SMDA, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh MARSINTARAYA.SH sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara .

MAJELIS HAKIM TERSEBUT ,

KETUA,

H.SUNTORO HUSODO,SH.MH

HAKIM-HAKIM ANGGOTA ,

H. MULYANTO. SH. MH.

JANNES ARITONANG.SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

MARSINTARAYA SH.

Perincian biaya perkara :

Materai putusan	Rp. 6000,-
Redaksi putusan	Rp. 5000,-
<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (Seratus lima ribu rupiah)