



PUTUSAN

NOMOR : 65 / PDT / 2016 / PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

MARGARETHA MEMELINK, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Arjuna Gunung Polisi No.10 RT.057, Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada GESTA PADANG, SH. dan YULIANA ROMBE, SH. Advokat/Pengacara – Penasehat Hukum beralamat di Jalan Indrakila (Tiga Dalam) Kampung Timur RT.32 No.101 A Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2012, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu **PENGUGAT** ;

M E L A W A N

- 1. HAMID GUNAWAN, SH.** Pekerjaan Notarais dan Pejabat pembuat Akta Tanah beralamat di Jalan KH. Agus Salim II No.41, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** dahulu **TERGUGAT I** ;
- 2. IKATAN NOTARIS INDONESIA PENGURUS DAERAH BALIKPAPAN**, Jalan S. Parman No.1, Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** dahulu **TERGUGAT II** ;;

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. BANK CENTRA ASIA CABANG BALIKPAPAN**, Jalan Jenderal Sudirman No.139, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** dahulu **TERGUGAT III** ;
4. **JERISON TOGELANG**, pekerjaan Swasta dahulu beralamat Jalan Tirtasari RT.053 No.29, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** dahulu **TERGUGAT IV** ;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, Jalan Marsma Iswahyudi No.40, Kelurahan Gunung BAhagia, Kecamatan Balikpapan selatan, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TURUT TERGUGAT** ;;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor: 65/PDT/2016/PT.SMR, tanggal 16 Mei 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp, tanggal 02 Mei 2013 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2010, yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 14 Agustus 2012, di bawah Register Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN. Bpp. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Arjuna Gunung Polisi No. 10 RT. 057,

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Baru Ilir, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, sesuai dengan sertifikat hak milik nomor : 164/Kelurahan Karang Jati (dahulu) sekarang masuk Kelurahan Baru Ilir seluas 667 meter persegi tercatat atas nama suami Penggugat yaitu V.A.H. Pelealu (untuk selanjutnya disebut sebagai obyek perkara);

2. Bahwa oleh karena Obyek perkara tersebut masih atas nama suami Penggugat yaitu V.A.H. Pelealu, maka Penggugat telah memakai jasa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Tergugat I untuk membuat turun waris dan membalik nama sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat yang nota bene hingga sekarang Penggugat tidak pernah melihat sertifikat obyek perkara tersebut apakah telah beralih kepada nama Penggugat atau belum ;
3. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2006 Penggugat telah datang kepada Tergugat I (kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk menanyakan hasil balik nama sertifikat obyek perkara menjadi nama Penggugat dan Penggugat sangat heran karena di Kantor Tergugat I telah ada Tergugat IV dan kemudian oleh Tergugat I, Tergugat IV telah menyuruh dan meyakinkan Penggugat agar obyek perkara tersebut dijual kepada Tergugat IV dengan akta jual beli nomor: 203/2006 tertanggal 12 Desember 2006 ;
4. Bahwa akhirnya Penggugat setuju menjual obyek perkara kepada Tergugat IV dengan harga sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) namun sampai sekarang uang pembayaran atas jual beli tersebut tidak pernah ada dan kemudian pada tanggal 30 Oktober 2007 (lebih kurang satu tahun kemudian) di depan Tergugat I dibuatkan surat pernyataan bahwa Tergugat IV akan membayar jual beli obyek perkara tersebut dan apabila tidak maka sertifikat obyek perkara akan dikembalikan kepada Penggugat;
5. Bahwa sampai sekarang Penggugat tidak pernah menerima pembayarannya dari jual beli obyek perkara dan tidak juga mendapat pengembalian sertifikat obyek perkara yang dibuatkan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV sehingga secara hukum akta jual beli tersebut adalah catat hukum dan atau tidaklah sah oleh karenanya akta jual beli tersebut haruslah dibatalkan ;
6. Bahwa Pasal 1517 KUH Perdata berbunyi : “jika Pembeli tidak membayar harga Pembelian maka penjual dapat menuntut Pembatalan Jual beli itu menurut Ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata”. Bahwa dalam hal ini Penjual adalah Penggugat dan Pembeli adalah Tergugat IV di depan

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

Pejabat seperti Notaris yang seharusnya memberi saran apabila tidak ada pembayaran maka jual beli tersebut adalah Batal. Dan bahwa oleh karena kelalaian dan atau kesengajaan Pejabat Notaris mengakibatkan Penggugat rugi secara materiil maupun Moril;

- Bahwa Pasal 1266 berbunyi : syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan maka hakim dengan melihat keadaan atas permintaan Tergugat leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban akan tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan ;

Bahwa Pasal 1267 KUH Perdata berbunyi : Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih : memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga ;

7. Bahwa Tergugat I dalam membuat minuta akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV disamping telah lalai juga telah melanggar banyak ketentuan Undang-Undang Nomor: 30/2004 tentang jabatan Notaris antara
 - Tidak melayani Penggugat sebagaimana jabatannya dan atau kewenangan yang dimiliki yaitu “memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang (Pasal 16 (1)m huruf d);
 - Tidak membacakan akta dihadapan penghadap (pasal 16 (1) huruf l);
 - Melakukan pekerjaan bertentangan dengan Norma Agama, Kesusilaan, atau Keadaban yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat (pasal 17 huruf i);
 - Pasal 44 segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris namun dalam kenyataannya Notaris tidak membacakan aktanya dihadapan Penggugat. Tergugat I hanya menyuruh tandatangan saja sementara maksud dan tujuannya Penggugat tidak mengetahui;
 - Bahwa Tergugat selaku notaris telah diduga keras mengganti dan atau merubah isi akta seharusnya balik nama atas nama Penggugat menjadi balik nama atas nama Tergugat IV tanpa adanya persetujuan Penggugat;

Halaman 4 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa disamping Tergugat I telah melanggar aturan-aturan sebagaimana disebutkan di atas Tergugat I selaku pembuat minuta akta telah tidak teliti dalam melakukan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat IV dimana akta jual beli tersebut hanya berupa akta jual beli fiktif belaka karena tidak pernah dibayar oleh Tergugat IV ;
9. Bahwa berdasarkan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat I maka akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat I yaitu jual beli fiktif dari Penggugat kepada Tergugat IV dengan kata nomor: 203/2006 tertanggal 12 Desember 2006 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan dan dikembalikan kepada Penggugat seperti semula tanpa beban apa pun ;
10. Bahwa Penggugat telah melakukan pendekatan dan memberikan peringatan serta melakukan upaya damai kepada Tergugat I namun tidak pernah diindahkan sehingga Penggugat mengajukan permasalahan ini kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mohon diputuskan seadil-adilnya ;
11. Bahwa Penggugat juga telah pernah melakukan tuntutan hak di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan para pihak Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat III dan sudah putus dimana putusan tersebut Tergugat IV terbukti bahwa Tergugat IV telah ingkar janji kepada Penggugat karena tidak membayar obyek perkara namun Penggugat hanya menang di kertas saja karena Tergugat IV sudah lari dan tidak tahu dimana rimbanya ;
12. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan akta jual beli iktif dan membalik nama sertifikat obyek perkara menjadi nama Tergugat IV dan Tergugat IV telah mendapat kucuran kredit dari Tergugat III dengan hak pertanggungan obyek perkara maka urutan perbuatan dan atau peristiwa hukum dari Tergugat-tergugat tersebut adalah fiktif dan tidak berdasarkan hukum oleh karenanya harus dibatalkan ;
13. Bahwa Tergugat I adalah anggota Tergugat II dimana Tergugat II seharusnya melakukan kontrol dan bimbingan kepada Tergugat I agar tidak merugikan Penggugat dan masyarakat pada umumnya ;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I selaku anggota dari Tergugat II, dan perbuatan Tergugat III yang telah mengucurkan kredit kepada Tergugat IV dengan Obyek perkara milik Penggugat dengan dasar akta jual beli fiktif yang dilakukan oleh Tergugat I telah mengakibatkan Penggugat rugi secara materiil dan moril yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV (Para Tergugat) secara tanggung renteng dengan kerugian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Material:
 - Apabila dijual maka obyek perkara tersebut adalah

Halaman 5 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

seharga Dua milyar rupiah :----- Rp 2.000.000.000,- ;

- Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat,
Penggugat tidak dapat menikmati obyek per- Kara
tersebut yang apabila disewakan maka Penggugat
akan mendapat uang sewa sebesar Lima puluh juta
per tahun sejak tahun 2006

Maka Rp 50.000.000,- x 6 tahun :----- Rp 300.000.000,-

B. Kerugian Immaterial:

- Bahwa Penggugat tidak dapat menghitung
dengan materi akan kecemasan, ketakutandan
atas perbuatan Para Tergugat namun apabila
dihitung tidak lebih dari satu milyar
rupiah :----- Rp 1.000.000.000.-

C. Jadi jumlah seluruh kerugian Penggugat adalah Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika oleh Para Tergugat;

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV serta Tergugat II dan Tergugat III harus mengembalikan obyek perkara Penggugat dan mengembalikan sertifikat obyek perkara tersebut kepada keadaan semula tanpa beban apapun ;

16. Bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata / BW yang berbunyi :

"Tiap

*perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain
mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu
mengganti kerugian tersebut";*

17. Bahwa mengenai apa yang disebut dengan perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) bersama ini Penggugat menunjuk mengenai penafsiran luas tentang perbuatan melawan hukum tersebut yang diikuti pula oleh pengadilan di Indonesia telah mensitir tafsiran dari HOGE RAAD tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM tersebut dalam Putusan HOGE RAAD yang memberi penafsiran mengenai perbuatan melawan hukum tersebut apabila:

- a. Melanggar hak orang lain ;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau :
- c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau :
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat
terhadap diri atau barang orang lain :

18. Bahwa adalah tepat sekali Yurisprudensi tersebut diterapkan dalam kasus perkara sekarang ini;

Halaman 6 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

19. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV bahkan telah pernah diperiksa di Pengadilan namun Tergugat IV telah melarikan diri tanpa ada jejak bahkan menghindari dari masalah ini sehingga perkara ini tidak pernah selesai secara kekeluargaan di luar pengadilan, namun realisasinya tidak pernah diindahkan dan atau dilaksanakan oleh Para Tergugat, sehingga terpaksa persoalan Penggugat ajukan ke Pengadilan lagi untuk mendapatkan penyelesaian yang tuntas menurut hukum yang berlaku ;
20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, yang telah melakukan jual beli fiktif atas obyek perkara milik Penggugat karena sampai sekarang tidak pernah dibayar oleh Tergugat IV maka mohon kepada Bapak Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan agar memerintahkan Para Tergugat untuk segera mengembalikan obyek perkara kepada keadaan semula tanpa beban apapun ;
21. Bahwa dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mengadili dan memeriksa perkara ini dengan putusan provisi : agar obyek perkara tetap dalam keadaan semula yaitu dikuasai oleh Penggugat
22. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran yang mendalam dimana Tergugat I, sebelum perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap akan menghilangkan hak tuntutan Penggugat oleh karenanya mohon terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta milik Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak sebesar nilai kerugian Penggugat;
23. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti-bukti yang menurut hukum memungkinkan bahwa dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun diajukan Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
24. Bahwa untuk memperkuat putusan dalam perkara ini Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah) per harinya untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;
- Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan di Balikpapan agar berkenan menerima gugatan Penggugat ini dan selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut:
- DALAM PROVISI :
1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat III Tergugat IV untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas obyek perkara tersebut;
- DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 7 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum (Verklaard voor recht) bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya karena telah mengalihkan hak obyek perkara kepada Tergugat IV dan atau pihak ketiga lainnya karena telah melakukan jual beli fiktif dihadapan Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian bagi orang lain (Penggugat);
4. Membatalkan akta jual beli nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 antara Penggugat kepada Tergugat IV dihadapan Tergugat I dan akta-akta lainnya yang timbul karena nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 kepada Pihak Ketiga lainnya ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara kontan seketika yang telah diperhitungkan sebagai berikut : Kerugian Materil dan moril Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan atau menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat ditambah kerugian sebesar Rp 1.300.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yaitu kerugian uang sewa dan kerugian immaterial tanpa beban apapun dan secara tunai;
6. Menghukum Tergugat IV dan atau pihak ketiga lainnya yang mendapathak dari Tergugat IV untuk segera menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek perkara dan barang-barang milik Tergugat I baik yang bergerak maupun tidak bergerak sebesar nilai kerugian Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet dari Para Tergugat
11. Menghukum Tergugat untuk membayuar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Memberi putusan yang adil menurut hukum (ex Aequi Et Bono);

Halaman 8 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan **merubah surat** gugatannya dalam Petitum/Tuntutan poin 5 :

SEBELUMNYA tertulis :

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara kontan seketika yang telah diperhitungkan sebagai berikut :
Kerugian Materil dan moril Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan atau menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat ditambah kerugian sebesar **Rp 1.300.000,-** (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yaitu kerugian uang sewa dan kerugian immaterial tanpa beban apapun dan secara tunai;

DIPERBAIKI MENJADI :

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara kontan seketika yang telah diperhitungkan sebagai berikut :
Kerugian Materil dan moril Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan atau menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat ditambah kerugian sebesar **Rp 1.300.000.000,-** (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yaitu kerugian uang sewa dan kerugian immaterial tanpa beban apapun dan secara tunai;

Menimbang bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat** dan Turut Tergugat **mengajukan Jawaban** yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I tanggal 3 Desember 2012 :

I. Dalam Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Error In Subjecto

1. Bahwa Identitas para pihak dalam hukum acara perdata mempunyai makna yuridis oleh karena menyangkut status personal, kesalahan dalam mencantumkan identitas mengakibatkan error pihak yang dituju (adressat);
2. Bahwa salah satu identitas yang terkait dengan Tergugat I Hamid Gunawan, S.H. yaitu mengenai pekerjaan disebutkan "Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah" adalah dua hal yang berbeda meskipun kadang kala dijabat oleh orang (person) yang sama, perbedaan (deferensiasi) antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dari beberapa aspek, yang dalam bentuk table dapat diuraikan sebagai berikut :



Aspek Pembeda	Notaris	Pejabat Pembuat akta Tanah
Dasar hukum keberadaan	UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yo. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Pengertian/Konsep / Definisi	Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini (Pasal 1 angka 1 UU No.30 Tahun 2004)	Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun (Ps1 angka 1 PP No.37 Tahun 1998)
Sifat Akta Otentik	Akta otentik pada umumnya (general)	Akta otentik khusus (specialist) terkait dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun
Pejabat yang mengangkat Organisasi Profesi	Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pasal 82 UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006
Produk yang dihasilkan	Akta Notaris (akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini)	Akta PPAT (akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun)
Pengaturan Mekanisme kerja/Hak dan kewajiban	UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yo. PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Yo. Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan memperhatikan perbedaan-perbedaan (**deferensiasi**) antara Notaris dan PPAT sebagaimana diuraikan di dalam table pada angka 2 tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya melakukan pemilahan terkait dengan salah satu identitas yaitu pekerjaan Tergugat I (Hamid Gunawan, S.H.) apakah dalam mengeluarkan obyek sengketa “Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006” dalam kapasitas sebagai “**Notaris**” atau dalam kapasitas sebagai “**PPAT**” untuk menentukan subjek apakah yang akan digugat jabatan (pekerjaan) Notarisnya atau jabatan (pekerjaan) PPATnya ;
4. Bahwa salah satu prinsip berpikir dalam filsafat logika adalah **prinsip identity** yang dilambangkan dalam bentuk rumus Jika $P=P$ hal ini bermakna dalam **suatu saat dan tempat tertentu seseorang hanya dapat berbuat untuk satu kualitas tertentu tidak dalam kualitas lain ;**
5. Bahwa jika diperhatikan alasan gugatan Penggugat pada angka 9 dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat angka 4, obyek gugatan yang dipermasalahkan dan ditujukan kepada Tergugat I adalah terkait dengan “Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006”;
6. Bahwa jika diperhatikan dan dibaca Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 yang dibuat oleh Tergugat I, pada bagian awal sebelum komparasi sangat jelas dan terang sekali disebutkan didalamnya dibuat dalam kapasitas sebagai “**Pejabat Pembuat Akta Tanah**” atau **PPAT** yang diangkat berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 03 Juni 1996 Nomor : 05-XI-1996 bukan dalam kapasitas Notaris atau bukan dalam kapasitas Notaris dan PPAT;
7. Bahwa penyebutan identitas Tergugat I dalam surat Gugatan Penggugat dengan pekerjaan “**Notaris dan PPAT**” dalam suatu bentuk **error in subjekto** oleh karena tidak dihubungkan dengan obyek sengketa Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 apakah dibuat dalam kapasitas sebagai Notaris atau sebagai PPAT. Sebab produk akta yang dihasilkan oleh seorang Notaris dan PPAT adalah berbeda, **tidak bisa dalam satu produk akta dibuat dalam kapasitas sebagai Notaris dan sebagai PPAT ;**

Halaman 11 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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)



8. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas sangat jelas **gugatan Penggugat terhadap Tergugat I pekerjaan Notaris dan PPAT** adalah sebagai error in subjekto ;

B. Gugatan Penggugat Tidak bisa diajukan secara kumulasi subjektif :

1. Bahwa salah satu syarat gugatan disusun dalam bentuk kumulasi subjektif adalah adanya hubungan keterkaitan antara Para Tergugat yang satu dengan Tergugat yang lain ;
2. Bahwa obyek sengketa Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 yang dibuat oleh Tergugat I adalah dalam kapasitas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 69 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 organisasi profesinya ada pada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) bukan pada Ikatan Notaris Indonesia (INI), dengan demikian dimasukkannya Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Daerah Balikpapan sebagai Tergugat II dalam perkara ini adalah suatu kekeliruan besar karena tidak ada hubungan yang terkait antara Tergugat I dalam kapasitas sebagai PPAT dalam mengeluarkan obyek perkara Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 dengan Tergugat II (Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Daerah Balikpapan). Demikian pula Tergugat I tidak ada hubungannya dengan Tergugat III (PT. Bank Centra Asia Cabang Balikpapan) di dalam mengeluarkan obyek perkara Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 ;
3. Bahwa Penggugat dalam alasan gugatan dan petitum gugatan angka 3 menyebutkan dan melakukan kualifikasi kesalahan perbuatan Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Sedangkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tidak disebutkan kualifikasi kesalahannya, padahal sudah diposisikan sebagai Tergugat V dalam kumulasi subjektif;
4. Bahwa oleh karena gugatan disusun dalam bentuk kumulasi subjektif, maka haruslah dilakukan pemilahan penyebutan kualifikasi kesalahan Tergugat I s/d IV dengan Tergugat V sebagai Penguasa (Onrechtmatige overheidsdaad);
5. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas gugatan Penggugat yang disusun dalam bentuk kumulasi subjektif adalah melanggar prinsip beracara dimana tidak ada hubungan yang terkait antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dalam mengeluarkan obyek perkara Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal

Halaman 12 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Desember 2006 ;

C. Gugatan Penggugat Obscur Libelum :

1. Bahwa di dalam alasan-alasan gugatan Penggugat tidak dijelaskan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, bentuk perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat sehingga memposisikan Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Daerah Balikpapan sebagai Tergugat II dan memposisikan PT. Bank Central Asia Cabang Balikpapan sebagai Tergugat III ;
2. Bahwa di dalam alasan-alasan gugatan Penggugat tidak dijelaskan hubungan hukum yang terkait antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III serta bentuk perbuatan hukum yang dilakukan secara bersama-sama sehingga disatukan dalam satu gugatan ;
3. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut **menunjukkan gugatan** Penggugat adalah obscur libelum ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I menolak alasan-alasan gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat I di dalam surat Jawaban, Duplik, Pengakuan dalam persidangan maupun Kesimpulan ;
2. Bahwa apa yang merupakan alasan-alasan eksepsi dari Tergugat I tersebut di atas mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban terhadap pokok perkara ;
3. Bahwa di dalam alasan-alasan gugatan Penggugat pada angka 7 didalilkan Tergugat I banyak melakukan kelalaian dan telah banyak melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pernyataan atau statemen ini menunjukkan ketidaktahuan Penggugat akan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan subjek dan obyek perkara ;
4. Bahwa suatu peraturan perundangan mempunyai wilayah/lingkungan **kekuasaan yang bersifat personengebied/personal sphere** ;
5. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dari segi aspek nama undang-undangnya saja dapat diketahui bahwa ditujukan (adressat) atau **personengebied/personal sphere** kepada jabatan Notaris bukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa obyek perkara Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 dibuat oleh Tergugat I dalam kapasitas sebagai Pejabat

Halaman 13 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah (PPAT), segala sesuatu yang berhubungan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta PPAT tunduk kepada PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah yo. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, tidak tunduk kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;

7. Bahwa mekanisme serta hak dan kewajiban PPAT dalam membuat akta PPAT semuanya diatur di dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yo. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dengan demikian untuk menilai apakah ada kelalaian atau pelanggaran peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam membuat Akta PPAT harus diuji dan diukur dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yo. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, bukan dengan Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam alasan gugatan angka 7 ;
8. Bahwa obyek perkara Akta PPAT yaitu Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 yang dibuat oleh Tergugat I sudah sesuai dan selaras dengan ketentuan di dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yo. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat;
9. Bahwa tidak terdapat pelanggaran peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam BAB II Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, pasal 5, dan Bab IV Pelaksanaan Jabatan PPAT Pasal 21, pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam membuat obyek perkara Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 ;
10. Bahwa tidak terdapat pelanggaran terhadap Pasal 37, Pasal 38, pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait dengan perbuatan Tergugat I dalam membuat obyek perkara Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 ;
11. Bahwa tidak terdapat pelanggaran terhadap Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54

Halaman 14 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 terkait dengan perbuatan Tergugat I dalam membuat obyek perkara Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 ;

12. Bahwa Tergugat I dalam kapasitas sebagai PPAT membuat Akta PPAT berfungsi mencatat kehendak/kemauan (wills) dari para pihak yang datang, dan tidak dapat mencampuri/intervensi kehendak/kehendak (wills) para pihak yang datang. Di dalam obyek perkara Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 pada halaman 3 secara jelas tertulis frasa "Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama". Dengan demikian apa yang tertera dalam pasal-pasal obyek perkara adalah merupakan substansi apa yang diterangkan oleh Penggugat sebagai pihak pertama dan apa yang diterangkan oleh Tergugat IV sebagai pihak Kedua ;
13. Berdasarkan argumentasi yuridis pada angka 12 tersebut di atas, maka tanggung jawab (liability) dari Tergugat I sebagai PPAT hanyalah sebatas apa yang diterangkan oleh pihak Penggugat dan Tergugat IV sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 tidak bertanggung jawab di luar hal yang diterangkan oleh Penggugat dan Tergugat IV dihadapan Tergugat I. Bila ada cacat terhadap apa yang diterangkan maupun di luar yang diterangkan oleh Penggugat dan Tergugat IV adalah menjadi tanggung jawab dari Penggugat dan Tergugat IV dan tidak dapat dimintakan kerugian kepada Tergugat I sebagai PPAT. Kecuali ada kontribusi kesalahan bersama yang dilakukan ;
14. Bahwa suatu perbuatan memenuhi sebagai suatu perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) haruslah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :
 - a. Adanya Perbuatan dan perbuatan tersebut melanggar hukum, criteria melanggar hukum adalah ;
 1. Melanggar hak subyektif orang lain ;
 2. Melanggar kewajiban hukum pelaku, atau ;
 3. Melanggar asas Patiha (kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian);
 - b. Adanya kerugian bagi orang lain ;
 - c. Adanya kesalahan dari pelaku ;
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang

Halaman 15 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditimbulkan ;

Unsur-unsur tersebut tidak diuraikan secara rinci dan tidak disubsumsi kepada fakta hukum berupa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V sehingga diperoleh suatu simpulan adanya perbuatan melawan hukum ;

15. Bahwa kekuatan suatu akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum termasuk PPAT mempunyai kekuatan pembuktian secara formil dan materiil dengan demikian tidaklah benar alasan gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat I tidak membacakan akta dihadapan maupun akta jula beli fiktif. Penggugat adalah orang yang dewasa dan bukan orang yang ditaruh di bawah pengampuan yang tidak mengetahui apa maksud dan tujuan menghadap ke Tergugat I;
16. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat IV adalah lahir karena adanya perjanjian sebagaimana yang Penggugat dan Tergugat IV terangkan di hadapan Tergugat I untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor: 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 yang di dalamnya berisi kesepakatan/perjanjian yang terkait dengan hak dan kewajiban pihak Penggugat dan Tergugat IV. Jika terdapat hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi, terlambat memenuhi, dan kurang sempurna pemenuhannya hal tersebut merupakan suatu wan prestasi dan bukan suatu perbuatan melanggar hukum ;
17. Bahwa berdasarkan obyek perkara Akta Jual Beli Nomor : 203/2006 tanggal 12 Desember 2006 sesuai para pihak yang melakukan perjanjian Jual Beli adalah antara Penggugat dengan Tergugat IV. Menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak maka tanggung gugat hanya ada pada para pihak yang melakukan perjanjian, bukan pada orang-orang yang ada di luar yang melakukan perjanjian ;
18. Bahwa Penggugat terlalu gampang menunjuk dan menyebutkan yurisprudensi Hoge Raad yang tidak jelas tahunnya dan dalam kasus apa, serta apakah kasus yang diputus Hoge Raad tersebut terdapat unsur kesamaan (similar similibus), jika yang dimaksud oleh Penggugat mengenai perbuatan melanggar hukum dalam pengertian luas maka hal tersebut berkaitan dengan Yurisprudensi Hoge Raad (HR tanggal 31 Januari Tahun 1919) yang kasusnya adalah dua kantor percetakan buku yaitu antara Cohen dengan Lindenbaum. Yang mana Cohen telah

Halaman 16 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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)



membujuk salah seorang pegawai Lindenbaum kepada khalayak dan orang-orang yang melakukan pemesanan pada kantor Lindenbaum serta meminta informasi harga cetak. Kasus yang telah diputus oleh Hoge Raad tersebut dengan kasus yang dimaksud oleh Penggugat sekarang ini sudah jelas berbeda tidak ada unsur kesamaan (similar similubus);

Aspek Pembeda	Kasus Cohen VS Lindenbaum	Kasus Penggugat VS Tergugat I DKK
Sebab lahirnya sengketa	Bukan karena perjanjian yang lahir antara Cohen dengan Lindenbaum	Lahir karena Perjanjian Jual Beli anatar Penggugat dengan Tergugat IV sedangkan Tergugat I sebagai Pejabat Umum yaitu sebagai PPAT Pembuat Akta untuk mencatat kehendak para pihak
Sifat perbuatan	Melawan / melanggar hukum	Menurut Penggugat tidak Terpenuhinya prestasi apa yang telah diperjanjikan

Dengan adanya unsur pembeda tersebut, maka tidak dapat diterapkan apa yang dimaksud oleh Hoge Raad ke dalam kasus perkara yang sekarang ini dihadapi oleh Penggugat;

III. Permohonan Tergugat I:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara untuk seluruhnya ;

JAWABAN TERGUGAT II. tertanggal 10 Desember 2012 :

- Setelah Kuasa Tergugat II membaca dan meneliti secara seksama posita gugatan Penggugat khususnya point 13 dan 14, yang pada pokoknya menyatakan : **"Bahwa Tergugat I adalah anggota Tergugat II dimana Tergugat II seharusnya melakukan control dan bimbingan kepada Tergugat I agar tidak merugikan Penggugat dan masyarakat pada umumnya. Atas perbuatan Tergugat I, selaku anggota Tergugat II, dan perbuatan Tergugat III yang telah mengucurkan kredit kepada Tergugat IV dengan obyek perkara milik Penggugat dengan dasar Akta dual Beli**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fiktif yang dilakukan oleh Tergugat I telah mengakibatkan Penggugat rugi secara matehil dan moril yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV (Para Tergugat) secara tanggung renteng ... dst”;

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah kesalahan besar yang tidak dimengerti oleh Penggugat, karena dalam perkara ini adalah berkaitan dengan AKTA JUAL BELI yang dibuat oleh Tergugat I dalam jabatan sebagai PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

Bahwa perlu untuk diketahui, jabatan NOTARIS dan jabatan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) jauh berbeda, baik dalam hal rganisasi / perkumpulan, pengawasannya maupun pengangkatan dan pelantikannya ;

Bahwa Organisasi / Perkumpulan IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI) mempunyai Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga sendiri, demikian juga Organisasi / Perkumpulan IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (IPPAT) dan masing-masing juga mempunyai kode etik profesinya ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Tergugat II sangat keliru atau salah alamat, Tergugat II tidak ada kewenangan untuk melakukan bimbingan dan control kepada Tergugat I, oleh karenanya kerugian Penggugat dalam perkara ini tidak dapat dibebankan kepadaTergugat II ;

- Bahwa selain itu, seseorang untuk digugat di muka Pengadilan, baik sebagai formal maupun sebagai materiil menurut azas hukum haruslah ada mempunyai hubungan hukum di antara kedua belah pihak. Kenyataannya antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum ;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. No. 294K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 menyatakan : “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yang bersangkutan dan bukan oleh orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;
- Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II tersebut, mohon kepada **Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);**

Halaman 18 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

JAWABAN TERGUGAT III, tertanggal 29 Nopember 2012 :

DALAM EKSEPSI :

PERKARA NEBIS IN IDEM :

1. TERGUGAT III dengan ini menyatakan bahwa perkara ini sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak diterima karena terdapat atau memenuhi unsur *nebis in idem* dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu perkara No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 24 Juni 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 26/Pdt/2010/PT. SMDA. tanggal 1 April 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 481 K/Pdt/2011 tanggal 15 Juli 2011 ;
2. Bahwa antara perkara **aquo** dengan perkara No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp Jo. No. 26/Pdt/2010/PT. SMDA. Jo. No. 481 K/Pdt/2011 tersebut terdapat unsur kesamaan sebagai berikut:

a. Objek/tuntutan yang sama :

Bahwa yang menjadi objek sengketa ataupun tuntutan PENGUGAT adalah mengenai jual beli atas tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT IV atas tanah dan bangunan berupa :

Sebidang tanah bangunan Sertipikat Hak Milik No. 164 seluas 667 m² (enam ratus enam puluh tujuh meter persegi), atas nama Jerison Togelang, sebagaimana Surat Ukur No. 2412/1983 tanggal 08 Desember 1983, sertipikat tanggal 08-12-1983, yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Utara, Kelurahan Karang Jati (selanjutnya disebut **“Objek Sengketa”**);

b. Alasan/dasar gugatan yang sama:

Bahwa dalam kedua perkara tersebut PENGUGAT sama-sama mempermasalahkan keabsahan jual beli atas tanah bangunan Objek Sengketa antara PENGUGAT dengan Sdr. Jerison Togelang (TERGUGAT IV dalam perkara **aquo** dan sebagai Tergugat dalam perkara No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp.);

c. Subvek (para pihak) yang sama :

Bahwa di dalam kedua perkara tersebut Ibu Margaretha Memelink sama-sama sebagai pihak PENGUGAT. Begitu pula dengan pihak Tergugat, di mana dalam perkara **aquo** PENGUGAT hanya menambahkan 2 (dua) pihak Tergugat baru yaitu Ikatan Notaris

Halaman 19 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Pengurus Daerah Balikpapan (selaku TERGUGAT II) dan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (selaku TURUT TERGUGAT); Bahwa adanya kesamaan pihak dalam perkara, walaupun dalam perkara *aquoda* penambahan pihak tergugat dari perkara sebelumnya (No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp.) namun pada prinsipnya penambahan pada pihak tergugat tersebut tidak mengubah kesamaan dari maksud dan tujuan gugatan *aquodengan* perkara sebelumnya tersebut;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Tinggi Samarinda No. 26/Pdt/2010/PT.SMDA tanggal 1 April 2010 disebutkan bahwa :

- *Menimbang, bahwa menurut hemat Pengadilan Tinggi, adanya **kekurangan pembayaran oleh Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding atas** jual beli objek sengketa adalah merupakan pembayaran yang terutang yang mana kekurangan pembayaran Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/ Terbanding sebesar Rp 1.100.000.000,- adalah merupakan hutang Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding. (halaman 12 alenia 2);*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka menurut hemat **Pengadilan Tinggi**, jual beli objek sengketa atara Penggugat/ Terbanding dengan Tergugat/Pembanding adalah tetap sah menurut hukum, sehingga akta jual beli nomor : 203/tahun 2006 tanggal 12 Desember 2006 adalah sah menurut hukum. (halaman 12 alenia 3);*
- *Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli nomor: 203/tahun 2006 **tanggal 12 Desember 2006 adalah sah menurut hukum maka** proses batik nama barang sengketa dari atas nama Penggugat/ Terbanding menjadi atas nama Tergugat/Pembanding adalah sah menurut hukum. (halaman 12 alenia 4);*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka menurut hemat **Pengadilan Tinggi** adanya perbuatan Wanprestasi/ ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding, **maka Turut Tergugat II/Pembanding** (dalam hal ini PT Bank Central Asia Tbk) **tidak ikut bertanggung jawab dan perjanjian kredit antara Tergugat/Pembanding** (Sdr. Jerision Togelang) **dengan Turut Tergugat II/Pembanding** (PT Bank Central **Halaman 20 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

Asia Tbk) adalah sah menurut hukum. (halaman 14 alenia 14);

Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dan putusan Judex Facti tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Tinggi tersebut di atas adalah sah dan berlaku ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka terbukti bahwa :

- Perkara aquo sangat beralasan/patut ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima dengan alasan nebis in idem karena memenuhi unsur yang sama dengan perkara No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp. ;
- TERGUGAT III tidak bertanggung jawab atas permasalahan internal antara PENGGUGAT dan Sdr. Jerison Togelang (TERGUGAT IV) terkait dengan masalah pelunasan jual beli atas Objek Sengketa ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa TERGUGAT IV adalah debitur TERGUGAT III di mana TERGUGAT IV telah mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT III dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV, sebagaimana yang telah disebutkan di atas sebagai Objek sengketa Tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :
Sertipikat hak Tanggungan No. 120/2007, tanggal 16-01-2007, yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 892/2006 tanggal 14-12-2006 yang dibuat di hadapan Melania Miensye Hambali, S.H. PPAT di Balikpapan, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp 1.225.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa tindakan hukum pemberian kredit dan penerimaan serta pengikatan barang jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut terbukti dengan terdaptarnya hak tanggungan yang dibebankan oleh TERGUGAT III di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT);
4. Bahwa selain itu jelas bahwa secara hukum tanah bangunan Objek sengketa adalah milik TERGUGAT IV karena telah dilakukan jual beli antara TERGUGAT IV dengan PENGGUGAT sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan jual beli/peralihan hak tersebut telah

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT) ke atas nama Jerison Togelang (TERGUGAT IV), sesuai yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 164 tersebut;

Bahwa dengan telah terdaftarnya tanah bangunan tersebut atas nama Jerison Togelang (TERGUGAT IV) di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT), maka secara hukum telah terbukti bahwa tanah tersebut sah milik TERGUGAT IV dan mempunyai pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga bahwa tanah tersebut sah milik TERGUGAT IV, di mana sesuai dengan ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

Pendaftaran tanah bertujuan untuk :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
 - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan ;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terang dan jelas secara hukum mengenai keabsahan pemilik tanah dan keabsahan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah tersebut ;
- Bahwa mengenai sahnya peralihan hak atas Objek Sengketa dari PENGUGAT kepada TERGUGAT IV dan mengenai sahnya penjaminan tanah oleh TERGUGAT IV pada TERGUGAT III telah ditegaskan pula oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara yang telah diajukan oleh PENGUGAT sebelum ini yaitu perkara No. 114/Pdt.G/2008/PN.Bpp Jo. No. 26/Pdt/2010/PT. SMDA. Jo. No. 481 K/Pdt/2011, sebagaimana yang telah disebutkan dalam eksepsi butir 3 tersebut di atas ;
6. Bahwa mengingat adanya kekuatan pembuktian hukum yang otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut, maka secara hukum TERGUGAT III selaku pemegang hak tanggungan mendapat perlindungan hukum ;

Halaman 22 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu apabila PENGGUGAT memperlakukan pelunasan jual beli atas tanah Objek Sengketa tersebut dengan TERGUGAT IV, maka tuntutan tersebut sepatutnya ditujukan kepada TERGUGAT IV saja selaku pihak yang berkepentingan dan bukan dengan menuntut masalah kepemilikan tanah karena masalah peralihan hak atas tanah secara hukum sah ;

7. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa tidak ada alasan bagi PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tuntutan PENGGUGAT kepada TERGUGAT III agar mengembalikan tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT adalah tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sepatutnya ditolak;

8. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah jelas merupakan dalil-dalil tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga sangat tidak masuk akal jika PENGGUGAT menuntut khususnya kepada TERGUGAT III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil dan non materiil sebesar Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) ataupun tuntutan pembayaran lainnya karena jelas-jelas tuntutan tersebut tanpa dasar sama sekali, sehingga Majelis Hakim sepatutnya menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanqqal 21 Nopember 1970 No. 429

K/Sip/1970. bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanqqal 28 Mei 1973 No. 754

K/Sip/1972, bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat memutuskan :

- Menolak semua gugatan PENGGUGAT setidaknya-tidaknya terhadap TERGUGAT III ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT tidak mengajukan jawaban ;

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan Nomor: 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 02 Mei 2013 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tuntutan Provisi dari Penggugat tidak dapat diterima ;

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;
- Mengabulkan eksepsi Tergugat III tersebut ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.600.000,00 (Tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;

Membaca berturut-turut:

1. Relas Pemberitahuan Putusan Diluar Hadirnya Tergugat II dan Tergugat IV yang dibuat oleh JUNAIDI Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Mei 2013 isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat II dan Tergugat IV secara patut dan seksama ;
2. Akta pernyataan permohonan banding Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp yang dibuat oleh M. DAHRI, SH. Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Mei 2013 Penggugat / Pemanding melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 02 Mei 2013 tersebut untuk dapat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding.

Halaman 24 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh JUNAIDI
Jurusa Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa
pada tanggal 20 Mei 2013 permohonan banding dari Pembanding semula
Penggugat telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama
kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding IV semula
Tergugat IV.
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh JUNAIDI
Jurusa Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa
pada tanggal 04 Juni 2013 permohonan banding dari Pembanding semula
Penggugat telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama
kepada Terbanding II semula Tergugat II.
5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh JUNAIDI
Jurusa Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa
pada tanggal 28 Mei 2013 permohonan banding dari Pembanding semula
Penggugat telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama
kepada Terbanding III semula Tergugat III.
6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh JUNAIDI
Jurusa Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa
pada tanggal 27 Mei 2013 permohonan banding dari Pembanding semula
Penggugat telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama
kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.
7. Memori Banding dari Pembanding / Penggugat tertanggal 15 Juni 2013
yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada
tanggal 23 Juli 2013.
8. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding oleh JUNAIDI
Jurusa Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 26
Juli 2013 telah diberitahukan dan diserahkan memori banding dengan cara
seksama kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I.

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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

9. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding oleh JUNAIDI Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 25 Juli 2013 telah diberitahukan dan diserahkan memori banding dengan cara seksama kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat.
10. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding oleh JUNAIDI Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan bahwa pada tanggal 29 Juli 2013 telah diberitahukan dan diserahkan memori banding dengan cara seksama kepada Terbanding IV semula Tergugat IV.
11. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 Juni 2013 telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;
12. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 20 Mei 2013 telah memberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;
13. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 20 Mei 2013 telah memberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I dan Terbanding IV semula Tergugat IV agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/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 teruat 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 dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

14. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 13 Juni 2013 telah memberi kesempatan kepada Terbanding II semula Tergugat II agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

15. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Mei 2013 telah memberi kesempatan kepada Terbanding III semula Tergugat III agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

16. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh JUNAIDI Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 27 Mei 2013 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya dalam memori banding bertanggal 15 Juni 2013 menyatakan
Halaman 27 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama Nomor: 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 02 Mei 2013 dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa perkara sebelumnya adalah tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Jerison Togelang / Tergugat IV terhadap Penggugat, dimana dalam perkara tersebut gugatan Penggugat telah dikabulkan dan menyatakan Tergugat IV terbukti telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) deengan segala akibat hukumnya karena tidak pernah membayar jual beli rumah kepada Penggugat ;
2. Bahwa dengan adanya putusan tersebut akta jual beli adalah tidak berdasar hukum yang mengakibatkan akta tersebut cacat hukum ;
3. Bahwa Penggugat melakukan upaya hukum atas Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dengan segala akibat hukumnya ;
4. Bahwa pertimbangan Hakim seharusnya menyatakan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV batal dan atau tidak sah karena telah dilakukan dihadapan PPAT/Notaris yang membuat minuta akta tidak sesuai dengan fakta hukum ;
5. Bahwa Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai PPAT telah mengeluarkan dua akta yang satu sama lainnya saling bertentangan yaitu Akta No.203/2006 tanggal 12 Desember 2006 dan Surat Pernyataan No. 2262/L/VIII/2007 tanggal 04 Agustus 2007 ;
6. Bahwa antara Penggugat dan tergugat IV tidak pernah terjadi jual beli, karena jual beli mengandung cacat hukum, dikarenakan tidak adanya pembayaran dari Tergugat IV dan hal tersebut telah diakui oleh saksi dan bukti dariPenggugat maupun Tergugat-Tergugat ;
7. Bahwa perkara sebelumnya dengan perkara sekarang adalah berbeda ;

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Ketua Pengadilan Tinggi untuk memeriksa kembali perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 02 Mei 2013 ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
 2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
 3. Menyatakan Turut Terbanding tunduk dalam putusan ini ;
- ATAU : mohon Putusan yang seadil-adilnya, ex aquo et bono.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara meliputi Berita Acara Persidangan, bukti surat-surat, keterangan para saksi, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 02 Mei 2013, serta memperhatikan memori banding dari pihak pembanding, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang memori banding dari Penggugat / Pembanding, Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan hanya bersifat pengulangan saja dari gugatan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena semuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim tingkat pertama dalam putusan a quo ;

Halaman 29 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan para penggugat telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, maka oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp. tanggal 02 Mei 2013 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pembanding adalah di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan RBg serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;
- menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Bpp. tanggal 02 Mei 2013 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 30 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **Kamis** tanggal **28 Juli 2016** oleh kami **BENYAMIN NARAMESSAKH, S.H.**, Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua Majelis, **AHMAD SEMMA, S.H.** dan **Dr. SUBIHARTA, S.H., M.Hum.** para Hakim Tinggi selaku Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **02 Agustus 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Drs. GUSTI TAUFIK, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **AHMAD SEMMA, S.H.** BE **BENYAMIN NARAMESSAKH, S.H.**

2. **Dr. SUBIHARTA, S.H., M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI

Drs.GUSTI TAUFIK, S.H.

Perincian biaya perkara:

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

Halaman 31 dari 31 halaman Putusan No. 65/PDT/2016/PT.SMR