



P U T U S A N

Nomor : 32 / 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 menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. SINAR MAS WISESA, berkantor Pusat di Jakarta dan berkantor cabang di Balikpapan Jalan MT. Haryono Komplek Balikpapan Baru (Kantor Pemasaran), selanjutnya disebut **Tergugat** sekarang **Perbanding** ;

-

M E L A W A N

E L S A, pekerjaan Ibu Rumah Tangga beralamat di Komplek Perumahan Balikpapan Baru (Paris) Blok W.5 No.15 Balikpapan, memilih domisili kuasa hukumnya yang bernama WAMAMU, SH. Advokat dan Penasihat Hukum, beralamat kantor di Jalan Pangeran Antasari (Gn. Kawi) RT.013 No.04 Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 Pebruari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Penegadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor register : 75/II/KA/PDT/2009/PN.Bpp tanggal 01 April 2009, selanjutnya disebut

Penggugat sekarang **Ter banding** ;

Pengadilan **Tinggi** **tersebut** ;

Telah

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

-

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan mengutip hal- hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 06 Mei 2010 Nomor : 43/Pdt.G/2009/PN.Bpp. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut: :

1. Mengabulkan Gugatan Peggugat untuk sebahagian ;

2. Menyatakan menghukum Tergugat untuk memperbaiki objek sengketa sehingga bermutu baik sesuai bestek / spesifikasinya ; -----

3. Menghukum Peggugat dan Tergugat bersama-sama secara



tanggung renteng masing-masing setengahnya untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 544.000,- (lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) ;

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

Membaca relaas pemberitahuan putusan diluar hadir Kuasa Penggugat, telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 29 Juni 2010, secara patut dan seksama ; -----

Membaca relaas pemberitahuan putusan diluar hadir Kuasa Tergugat, telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 20 Mei 2010, secara patut dan seksama ; -----

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 03 Juni 2010, Kuasa Tergugat / Pemanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal

06 Mei 2010

06 Mei 2010 No. 43/Pdt.G/2009/PN. Bpp untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;



Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Juli 2010 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding, secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat / Pembanding tertanggal 02 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 02 Agustus 2010 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding, pada tanggal 10 Agustus 2010, secara sah dan seksama ;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Terbanding, tertanggal 27 September 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 07 Oktober 2010 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat / Pembanding pada tanggal 04 Nopember 2010, secara sah dan seksama ; -----

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Juli 2010 2009, Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pemanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 06 Mei 2010 No. 43/Pdt.G/2009/PN.Bpp untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juli 2010 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat / Terbanding, secara sah dan seksama ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pemanding / Pemanding tertanggal 02 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 05 Agustus 2010 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat / Terbanding, pada tanggal 12 Agustus 2010, secara sah dan seksama ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberi



kesempatan kepada Kuasa Tergugat / Kuasa Pembanding
untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas
perkara tanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat oleh Jurusita
Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberi
kesempatan kepada Kuasa Penggugat / Kuasa Terbanding untuk
mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang,

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah
memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama
berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan
Negeri Balikpapan tanggal 06 Mei 2010 Nomor :
43/Pdt.G/2009/PN.Bpp, dan telah pula membaca serta
memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang
diajukan oleh Kuasa Tergugat / Pembanding dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pembanding tertanggal 02 Agustus 2010 dan surat kontra memori banding dari Kuasa Penggugat / Terbanding tertanggal 27 September 2010 berpendapat sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam putusannya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat / Terbanding, jawaban Tergugat / Pembanding dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah Tergugat / Pembanding telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena Tergugat / Pembanding telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat / Terbanding berupa 5 (lima) petak rumah yang masing- masing terletak di Blok HK. 5, 6, 7, 8 (type 68) dan Blok HH. 17 (type 95) yang terletak di Perumahan Balikpapan Baru Pesona Vancouver – Balikpapan, yang ternyata kualitasnya tidak baik dan mengalami kerusakan ;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Hakim Tingkat Pertama telah terbukti perjanjian jual beli dan serah terima obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat telah



terpenuhi. Disamping itu telah terungkap fakta bahwa penyebab kerusakan adalah tidak terlihat dari awal karena faktor pondasi dan tanah yang labil sehingga bangunan retak, pecah dan menggelembung dapat

terjadi

terjadi kemudian. Pada akhirnya Tergugat dinyatakan tidak terbukti melakukan wanprestasi namun dihukum untuk memperbaiki obyek sengketa sehingga bermutu baik sesuai bestek / spesifikasinya ;

Menimbang, bahwa pendapat Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut Pengadilan Tinggi tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan azas ultra petitum partium yang digariskan pasal 189 ayat (3) Rbg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 330 K / PDT / 1986 tanggal 14 Mei 1987 ;

Pasal 189 ayat (3) Rbg, berbunyi sebagai berikut :

“ Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal – hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih daripada yang digugat “ ;

Putusan Mahkamah Agung RI. No. 330 K / PDT / 1986 tanggal 14 Mei 1987, berbunyi : Bahwa sesuatu yang tidak dituntut dalam petitum tidak dapat dipertimbangkan dalam putusan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat / Pemanding telah melakukan wanprestasi karena telah menjual obyek sengketa (rumah) yang ternyata kualitasnya tidak baik dan mengalami kerusakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3.b, T.4.b dan T.5.b diperoleh fakta bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat / Pemanding dengan Penggugat / Terbanding dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 11 Juni 2007 ;

-

Menimbang,

Menimbang, bahwa berdasarkan akta jual beli atas obyek sengketa tersebut kemudian terbitlah sertifikat hak guna bangunan No. 5012, 5208, 5089, 5039 dan 5037 atas nama Penggugat (ELSA) dan atas nama ANGELINA OLIVIA JOYCE (vide bukti T.1.b, T.2.b, T.3.b, T.4.b dan T.5.b) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1.a, T.2.a, T.3.a, T.4.a dan T.5.a, yang berupa Berita Acara Serah Terima Rumah dapatlah diketahui bahwa obyek sengketa telah



diserahkan oleh PT. SINAR MAS WISESA / Tergugat kepada ELSA / Penggugat, pada tanggal 12 April 2007, 12 Februari 2007, 16 Desember 2006 dan tanggal 15 Desember 2006 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1, Berita Acara Serah Terima Rumah, bahwa rumah obyek sengketa telah diserahkan oleh Tergugat / Pemanding kepada Penggugat / Terbanding dalam keadaan baik dan lengkap (vide bukti T.1.a, T.2.a, T.3.a, T.4.a dan T.5.a) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 Berita Acara Serah Terima Rumah, bahwa tanggung jawab pemeliharaan dan perawatan kondisi rumah dan lain-lainnya yang berhubungan dengan rumah tersebut beralih kepada Pembeli / Penggugat / Terbanding terhitung sejak penanda tangan Akta Jual Beli yang kemudian dibuat Berita Acara Serah Terima(vide bukti T.1.a, T.2.a, T.3.a, T.4.a dan T.5.a) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 Berita Acara Serah Terima Rumah, disebutkan bahwa jika terjadi kesalahan yang bersifat teknis, tetap menjadi tanggung jawab Developer (Tergugat / Pemanding) terhitung 3 (tiga) bulan sejak penanda tangan Akta Jual Beli yang kemudian dibuat Berita Acara Serah Terima (vide bukti T.1.a, T.2.a, T.3.a, T.4.a dan T.5.a) ; -----



Menimbang,

Menimbang, bahwa sesuai bunyi Pasal 3 Berita Acara Serah Terima Rumah tersebut, tanggung jawab Developer (Tergugat / Pembanding) terhadap kesalahan teknis sesuai bukti T.1.a sampai dengan tanggal 12 Juli 2007, tanggung jawab Developer sesuai bukti T.2.a sampai dengan tanggal 12 Mei 2007, tanggung jawab Developer sesuai bukti T.3.a sampai dengan tanggal 16 Maret 2007, tanggung jawab Developer sesuai bukti T.4.a sampai dengan tanggal 16 Maret 2007 dan tanggung jawab Developer sesuai bukti T.5.a sampai dengan tanggal 15 Maret 2007 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa kewajiban yang harus dilakukan Tergugat / Pembanding terhadap Penggugat / Terbanding telah terpenuhi, dan Tergugat / Pembanding tidak bisa diminta pertanggung jawaban atas kerusakan-kerusakan rumah obyek sengketa setelah kedua belah pihak menanda tangani Berita Acara Serah Terima Rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat / Terbanding yang menyatakan Tergugat / Pembanding telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) tidak dapat dibuktikan, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat / Terbanding untuk meminta pengembalian uang harga rumah



sengketa yang telah dibayarkan kepada Tergugat /
Pembanding ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan
Penggugat / Terbanding tidak terbukti dan tidak
berdasarkan alasan-alasan yang sah menurut hukum, maka
mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya
tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat /
Terbanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-
pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan
Negeri Balikpapan tanggal 06 Mei 2010 Nomor :
43/Pdt.G/2009/PN.Bpp. harus dibatalkan dan Pengadilan
Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam
amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding dipihak
yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam
kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat ketentuan-ketentuan serta peraturan
perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;



M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding dan Penggugat / Pembanding ;

- **Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 06 Mei 2010 Nomor : 43/Pdt.G/2009/PN.Bpp., yang dimohonkan banding tersebut ; -----

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **KAMIS** tanggal **14 APRIL 2011** oleh kami **I GEDE SUMITRA, SH. MH.** Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda sebagai Ketua Majelis, **IMAM SUNGUDI, SH.** dan **H. MAKMUN MASDUKI, SH. M.Hum.,** masing - masing

Hakim

Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 02 Maret 2011 Nomor : 32/PDT/2011/PT.KT.SMDA, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **Drs. GUSTI TAUFIK, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

KETUA MAJELIS :

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

I GEDE SUMITRA, SH. MH.

1. IMAM SUNGUDI, SH.

2. H. MAKMUN MASDUKI, SH. M.Hum.

PANITERA PENGGANTI :

Drs. GUSTI TAUFIK, SH.



Perincian biaya perkara:

1	Materai putusan	Rp.	
.			6.000,-
2	Redaksi putusan	Rp.	
.			5.000,-
3	Biaya	Rp.	
.	pemberkasan		89.000,-
	Jumlah	Rp.	100.000,-

Terbilang : (seratus ribu rupiah)