



P U T U S A N

No. 2554 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

ALBISTARIA NAINGGOLAN alias Ibu MANULLANG, bertempat tinggal di HOP III/234 Kompleks PT Badak, RT 10, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bilher Hutahean, SH., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan M. T. Haryono (depan Bank Syariah Mandiri) RT 17, No. 04, Kelurahan Gunung Elai, Bontang Utara, Kota Bontang,
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **SAMIANI alias MAMIK alias Ibu Didik binti Sameun**, bertempat tinggal di Jalan Danau Jempang/Dempo Hop III No. 55, Kompleks PT Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, sekarang bertempat tinggal di Jalan Haruan RT 20 No. 15, Kel. Tanjung Laut Indah, Kec. Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur,
2. **TRI DEWI DARMAYANTI**, bertempat tinggal di pc VI Millenium Komplek PT Badak No. 151 B, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur;
3. **RUSTAM EFENDI bin H. ABDUL MANAF**, bertempat tinggal di PC VI Millenium, Komplek PT Badak No. 151 B, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Terbanding I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Bontang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengajukan Gugatan dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Bontang dengan Register Nomor 06/Pdt.G/2009/PN.Btg dan diputus pada tanggal 26 November 2009 dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.341.000,- (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa atas Putusan tersebut Penggugat mengajukan kembali gugatan ini dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

Bahwa pada tanggal 05 November 2007 PENGUGAT dengan TERGUGAT-I telah mengadakan Transaksi Jual beli atas sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent yang melekat di atasnya dan berikut Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang tertera atas nama DIDIK HERU RACHMADI (almarhum Suaminya Tergugat- I) sesuai dengan Perubahan daftar yang dibuat di Badan Pertanahan tanggal 16 November 2006 yang diakui Milik TERGUGAT- I dengan harga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang pembayaran pelunasannya telah disepakati setelah TERGUGAT-I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 kepada PENGUGAT;

Bahwa kemudian TERGUGAT-I telah sepakat, agar transaksi jual beli tersebut telah terjadi dan sah, maka PENGUGAT diwajibkan terlebih dahulu membayar uang muka (DP) kepada TERGUGAT- I sebesar Rp 20.000.000,- (dua

Hal. 2 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) untuk dipakai TERGUGAT-III menebus Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang tertera atas nama DIDIK HERU RACHMADI (almarhum Suaminya Tergugat-I) sesuai dengan Perubahan daftar yang dibuat di Badan Pertanahan tanggal 16 November 2006 dan Bank Danarta Bontang ;

Bahwa sehingga PENGGUGAT memenuhi kewajibannya tersebut dengan membayar uang muka (DP) kepada TERGUGAT-I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sesuai Bukti Kwitansi Tanda Penerimaan yang ditandatangani oleh TERGUGAT-I pada tanggal 05 November 2007 atas pembelian sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent yang melekat di atasnya berikut Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang tertera atas nama DIDIK HERU RACHMADI (almarhum Suaminya Tergugat-I) sesuai dengan Perubahan daftar yang di buat di Badan Pertanahan tanggal 16 November 2006 yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak Kelurahan Satimpo Kecamatan Bontang Selatan Kota Bontang Kalimantan Timur yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut ;

a) Ukurannya :

- Ukuran dari arah Utara ke arah Timur : 21,50 meter;
- Ukuran dari arah Barat ke arah Selatan : 19,35 meter;
- Ukuran dari arah Selatan ke arah Timur : 24,70 meter;
- Ukuran dari arah Timur ke arah Utara : 21,50 meter;

b) Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Hak milik Goentingan, SE. (alm)/
Yeni S.Rina;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Hak Milik Agus Amod;

Bahwa setelah TERGUGAT-I menerima uang muka (DP) tersebut dari PENGGUGAT, dimana TERGUGAT-I telah berjanji akan menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 tersebut kepada PENGGUGAT setelah TERGUGAT-I menebusnya dari Bank Danarta Bontang pada Bulan Agustus 2008;

Bahwa kemudian TERGUGAT-I meminta pembayaran cicilan atas pembelian sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent tersebut dari PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT telah menyerahkan beberapa kali uang

Hal. 3 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cicilan pembayarannya dan telah diterima oleh TERGUGAT-I yang seluruhnya berjumlah Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian TERGUGAT-I telah menerima pembelian sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent di atasnya tersebut dari PENGUGAT yaitu uang muka (DP) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ditambah uang pembayaran cicilan Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga TERGUGAT-I telah menerima uang tunai dari PENGUGAT seluruhnya berjumlah Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ;

Bahwa dikarenakan TERGUGAT-I telah menerima sejumlah uang untuk pembayaran pembelian sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dan berikut sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dari PENGUGAT, dan TERGUGAT-I juga belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut kepada PENGUGAT, maka TERGUGAT-I menawarkan kepada PENGUGAT, agar PENGUGAT membayar sisanya sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan PENGUGAT menyerahkan uang Tunai sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan sedangkan Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) lagi agar PENGUGAT menggantikannya dengan sebidang tanah dan rumah permanent di atasnya yang telah dibeli PENGUGAT dari Bambang Sudarsono yang terletak di Jalan Sutoyo Gg. Toba I, RT 47, Berbas Tengah Bontang Selatan dan PENGUGAT bayarkan dan serahkan kepada TERGUGAT-I setelah PENGUGAT menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut dari TERGUGAT-I pada Bulan Agustus 2008, agar TERGUGAT-I memiliki rumah pengganti sebagai tempat tinggal TERGUGAT-I nantinya ;

Bahwa sehingga PENGUGAT sepakat akan membayar sisanya setelah TERGUGAT-I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang tertera atas nama DIDIK HERU RACHMADI (Almarhum Suaminya Tergugat-I) kepada PENGUGAT, dan setelah PENGUGAT menerimanya maka PENGUGAT akan menyerahkan sisanya sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan membayar uang tunai sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) diganti sebidang tanah dan

Hal. 4 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sutoyo Gang Toba I, RT 47, Berbas Tengah Bontang Selatan yang telah dibeli PENGUGAT dari bernama Bambang Sudarsono, sehingga dengan kesepakatan tersebut dibuatkanlah sebagai Bukti penerimaan Pembayaran yang ditandatangani oleh TERGUGAT III sebagaimana Bukti Kwitansi tertanggal 7 Januari 2008, dengan perincian sebagai berikut :

1. Uang muka (DP) Rp 20.000.000,-;
 2. Pembayaran uang cicilan Rp 95.000.000,-;
 3. Sebidang Tanah dan rumah di Gg.Toba Rp 75.000.000,-;
- JUMLAH Rp 190.000.000,-;

Bahwa setelah Lewat waktu yang dijanjikan oleh TERGUGAT-I akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut pada Bulan Agustus 2008, ternyata tidak ditepati dan dipatuhi oleh TERGUGAT-I, dan malahan TERGUGAT-I mendatangi PENGUGAT di rumahnya dan memohon maaf belum bisa menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada PENGUGAT karena uang yang diterima dari PENGUGAT seluruhnya sudah habis dipakai untuk makan sehari-hari dan modal usaha, dan TERGUGAT-I berjanji akan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut dari Bank Danarta Bontang dan setelah itu akan diserahkan langsung kepada PENGUGAT;

Bahwa apa yang dijanjikan oleh TERGUGAT-I akan menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 tersebut kepada PENGUGAT tidak pernah ditepati oleh TERGUGAT-I, maka PENGUGAT mengambil inisiatif dengan mendatangi Kantor Bank Danarta Bontang dan setelah sampai di Kantor Bank Danarta Bontang PENGUGAT menanyakan perihal kebenaran Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 atas nama DIDIK HERU RACHMADI (almarhum Suaminya SAMIANI alias Mamik) sebagai jaminan atau agunan di Bank Danarta Bontang, maka kemudian pihak Bank Danarta Bontang menyampaikan kepada PENGUGAT "bahwa agunan berupa asli sertifikat hak milik atas nama DIDIK HERU RACHMADI telah ditebus dan diambil oleh seseorang yang bernama RUSTAM EFFENDI (Tergugat III) bersama-sama dengan SAMIANI alias Mamik (Tergugat I) sehingga Bank Danarta menyerahkannya karena seluruh Kreditnya sudah dilunasi oleh bernama RUSTAM EFFENDI";

Hal. 5 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah adanya pemberitahuan dari pihak Bank Danarta tersebut, maka PENGGUGAT langsung menemui yang bernama RUSTAM EFFENDI (TERGUGAT-III) di rumahnya untuk menanyakan perihal Pengambilan asli sertifikat hak milik Nomor 145 Tahun 1985 atas nama almarhum DIDIK HERU RACHMADI (suami dari SAMIANI alias Mamik (TERGUGAT-I) dan Bank Danarta, dan setelah PENGGUGAT bertemu dengan TERGUGAT-III dan pada waktu itu ikut hadir TERGUGAT-II, maka TERGUGAT-III menyampaikan kepada PENGGUGAT yang juga didengarkan oleh TERGUGAT-II dengan menyatakan “Bahwa benar Tergugat III yang menebus dan mengambil asli sertifikat Hak Milik tanah milik SAMIANI alias Mamik (Tergugat I) dari Bank Danarta dengan biaya penebusan sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang merupakan uang muka (DP) pembelian Rumah milik Tergugat I yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur;

Bahwa atas pernyataan dari TERGUGAT-III tersebut, maka PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT-III, “ bahwa rumah yang dimaksud yaitu yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat-I adalah sudah milik Penggugat dan Penggugat sudah membelinya dari Tergugat I dengan menunjukkan bukti pembelian berupa Kwitansi tertanggal 05 November 2007 dan Kwitansi tertanggal 7 Januari 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I;

Bahwa setelah PENGGUGAT menunjukkan bukti kwitansi pembelian rumah milik SAMIANI alias Mamik (Tergugat I) kepada TERGUGAT-III, maka TERGUGAT-III menyatakan tidak ada urusan Ibu (maksudnya Penggugat) dengan saya (maksudnya Tergugat III), karena Tergugat III sudah membeli rumah tersebut dari Tergugat I dengan membayar sejumlah uang” ;

Bahwa kemudian PENGGUGAT memohon dan sekaligus meminta tolong kepada TERGUGAT-III yang pada waktu itu ada bersama-sama dengan TERGUGAT-III dengan menyatakan “agar sisa pembayaran tersebut tidak diserahkan dulu kepada Tergugat I karena Tergugat I sudah menerima pembayaran pembelian rumah milik Tergugat-I dari Penggugat sesuai Bukti Kwitansi tertanggal 7 Januari 2008 dengan uang tunai sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dan ditambah sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya milik Penggugat yang akan diserahkan setelah Sertifikat Hak Milik diserahkan oleh Tergugat-I kepada Penggugat yang harganya

Hal. 6 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dan biarlah uang saya (Penggugat) yang sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dikembalikan dan Penggugat tidak memperlmasalahkan penjualan rumah milik Tergugat-I tersebut ;

Bahwa atas permintaan PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT-III menyampaikan kepada PENGGUGAT dengan menyatakan “bahwa pelunasan atas pembelian rumah milik Tergugat I belum seluruhnya saya (maksudnya Tergugat-III) lunasi atau diserahkan kepada Tergugat-I, karena ada kesepakatan antara Tergugat III dengan Tergugat I, dimana pelunasannya akan dibayarkan secara tunai atau sekaligus setelah dicairkannya kredit atau pinjaman Tergugat-II dan Tergugat-III dari Bank BII Cabang Bontang, karena sebagai jaminan atau agunan dipakai Sertifikat Hak Milik Tergugat I tersebut oleh karena itu pada saat pelunasan dan penyerahan sisa pembayaran pembelian rumah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat III berjanji tidak akan menyerahkannya dan akan menghubungi Penggugat terlebih dahulu agar penyerahan pembayaran pelunasannya kepada Tergugat-I dihadapan Penggugat nantinya;

Bahwa setelah PENGGUGAT mendapat pernyataan dari TERGUGAT-III tersebut, maka PENGGUGAT meninggalkan Rumah TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II, karena PENGGUGAT sangat berharap agar TERGUGAT-III menepati pernyataan dan janjinya tersebut, dan ternyata dikemudian hari PENGGUGAT mendapat informasi dari orang lain yang menyatakan, bahwa TERGUGAT-III sudah menyerahkan pembayaran pelunasannya kepada TERGUGAT-I;

Bahwa dengan mendengar informasi tersebut, maka PENGGUGAT menemui TERGUGAT-III di rumahnya dan menanyakan kebenaran informasi yang didengar oleh PENGGUGAT dan sekaligus menagih janjinya TERGUGAT-III yang akan memberitahukan sebelum menyerahkan pembayaran pelunasannya kepada TERGUGAT-I, dan setelah bertemu, dan kemudian TERGUGAT-III menyatakan kepada PENGGUGAT “bahwa saya (maksudnya Tergugat-III) dengan Ibu (Maksudnya Penggugat) tidak ada hubungannya, dan sisa pembayaran pembelian rumah tersebut sudah saya (maksudnya Tergugat-III) sudah saya serahkan kepada Ibu Samianik (Tergugat-I) sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), sehingga pembayaran jual beli

Hal. 7 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah milik Samianik (Tergugat-I) seluruhnya telah lunas saya (Tergugat-III) bayar dan kalau Ibu (Penggugat) keberatan silahkan untuk diproses hukum itu;

Bahwa atas dasar perkataan TERGUGAT-III tersebut, maka PENGGUGAT merasa keberatan, karena TERGUGAT-III sebelumnya telah berjanji akan membayar pelunasannya tersebut kepada TERGUGAT-I di hadapan PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT-III secara diam-diam membayarnya kepada TERGUGAT-I dengan tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, maka dengan demikian PENGGUGAT menduga adanya suatu persekongkolan jahat/buruk antara TERGUGAT-III dengan TERGUGAT-I, sehingga PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT I di Kepolisian Sektor Bontang Selatan dengan tuduhan adanya Penggelapan yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, karena TERGUGAT-I sebelumnya sudah menjual rumahnya kepada PENGGUGAT pada tanggal 05 November 2007 dan kemudian rumah yang dibeli PENGGUGAT tersebut dijual lagi oleh TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-III pada tanggal 14 November 2008 ;

Bahwa atas laporan PENGGUGAT tersebut dilanjutkan prosesnya sampai tingkat Persidangan Pengadilan Negeri Bontang dan ternyata berdasarkan fakta-fakta di persidangan, TERGUGAT-I selaku Terdakwa dalam perkara Pidana a quo, tidak bisa menyangkal kebenaran adanya penggelapan dan juga telah mengakuinya sebagaimana yang tertuang dan termaktub dalam Putusan Perkara Pidana Nomor: 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

MENGADILI

- Menyatakan Terdakwa SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMEUN tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "PENGGELOPAN" ;
- Menjatuhkan Pidana terhadap Terdakwa tersebut, dengan pidana penjara selama 7 (tujuh) bulan ;
- Menyatakan bahwa lamanya Terdakwa dalam tahanan dikurangkan lamanya dari lamanya pidana yang dijatuhkan ;
- Menyatakan agar Terdakwa tetap dalam tahanan ;
- Menyatakan agar barang bukti berupa :

Hal. 8 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran panjar (uang muka) pembelian rumah sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 5 November 2007 dikembalikan kepada saksi Albistaria Nainggolan ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp 1.500,- (seribu lima ratus rupiah) ;

Bahwa atas Perkara Pidana Nomor: 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 atas nama Terdakwa SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMEUN tersebut TERGUGAT-III mengakui dalam halaman 6 (enam) dan halaman 7 (tujuh) yang menyatakan : “Saksi RUSTAM EFFENDI (sekarang Tergugat III) telah membeli rumah milik Terdakwa SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMEUN (Tergugat-I) pada tanggal 14 November 2008 dan Terdakwa SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMENUN (Tergugat I) telah menerima uang muka dan pinjaman yang seluruhnya sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) “dan selanjutnya pengakuan TERGUGAT-III tersebut pada halaman 7 (tujuh) menyatakan” Bahwa Saksi RUSTAM EFFENDI (Tergugat III) mengetahui rumah milik SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMEUN (Tergugat-I) dijual kepada Ibu Manullang (PENGGUGAT) pada saat Ibu Manullang (Penggugat) datang ke rumah saksi (Tergugat-III) memberitahukan telah membeli rumah milik SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMEUN (Tergugat-I) sebelumnya ;

Bahwa kemudian dalam pertimbangan Putusan Perkara Pidana Nomor 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 halaman 11 (sebelas) alinea kedua menyebutkan “bahwa dan keadaan-keadaan tersebut menurut majelis telah nyata bahwa ada itikad tidak baik dimana Terdakwa, SAMIANI alias MAMIK alias MAMAK DIDIK Binti SAMENUN (Tergugat I) telah bersepakat menjual rumahnya kepada saksi ALBISTARIA NAINGGOLAN (Penggugat) dan telah menerima sebahagian uangnya namun kemudian justru rumah tersebut telah dijual dan diserahkan kepada saksi RUSTAM EFFENDI (Tergugat III) , sehingga menurut pendapat Majelis unsur ini telah terpenuhi (UNSUR PENGGELOPAN)”;

Bahwa dengan demikian Perbuatan TERGUGAT-I telah terbukti melakukan Tindak Pidana “PenggeloPAN” Pasal 372 KUHP sebagaimana dimaksud dalam Putusan Perkara Pidana tersebut di atas dan dimana sampai saat ini tidak ada niat baik dan TERGUGAT-I dan maupun TERGUGAT-III untuk menyerahkan atau mengembalikan sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah

Hal. 9 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya dan termasuk sebuah Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang tertera atas nama DIDIK HERU RACHMADI (almarhum Suaminya Tergugat-I) sesuai dengan Perubahan daftar yang dibuat di Badan Pertanahan tanggal 16 November 2006 yang telah dibeli oleh PENGUGAT dan TERGUGAT-I ;

Bahwa kemudian PENGUGAT mengetahui dimana sebidang tanah dan sebuah bangunan Rumah Permanent yang diakui miliknya TERGUGAT-I yang lebih dahulu dijual dan dibeli oleh Penggugat dan kemudian dijual lagi oleh Tergugat-I kepada TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II yang pada Persidangan Perkara Pidana Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 yang Terdakwa TERGUGAT-I dan ternyata telah menjadi milik TERGUGAT-II yaitu istri dari TERGUGAT-III sebagaimana yang tertera pada Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 dengan perubahan yang tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 26 November 2008 tercatat atas nama TRI DEWI DARMAYANTI selaku TERGUGAT-II;

Bahwa PENGUGAT telah menduga ada suatu rekayasa dan pembohongan dalam Jual beli antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III, karena selain adanya pengakuan TERGUGAT-I pada waktu itu selaku Terdakwa dan TERGUGAT-III pada waktu itu selaku saksi di Persidangan dalam Perkara Pidana Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 yang Terdakwa TERGUGAT-I dimana TERGUGAT-I mengakui telah menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT-III dan sebaliknya TERGUGAT-III mengakui telah membeli obyek sengketa dan TERGUGAT-I, sehingga segala bentuk bukti-bukti Pembayaran sejumlah uang hanya antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III, akan tetapi kemudian yang timbul dalam Akta Jual Beli obyek sengketa adalah antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang sebelumnya tertera atas nama TERGUGAT-I menjadi berubah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kota Bontang menjadi atas nama TRI DEWI DARMAYANTI selaku TERGUGAT-II;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 sudah berubah menjadi atas nama TERGUGAT-II, maka obyek sengketa tersebut telah beralih menjadi penguasaan TERGUGAT-II, sehingga TERGUGAT-II, dan III menyewakan obyek sengketa tersebut kepada pihak orang lain dan sewanya

Hal. 10 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

diambil dan dinikmati sendiri oleh TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III dengan tanpa hak dan dengan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT-I (dahulu Terdakwa dalam perkara Pidana Nomor: 27/Pid.B/2009/PN.Btg tanggal 1 April 2009 tersebut telah terbukti dan sah menurut hukum melakukan Tindak Pidana PENGELAPAN karena menjual sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah di atasnya dan menyerahkan segala surat-surat berupa Bukti Sertifikat Hak Milik yang melekat di atasnya kepada TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III, padahal sebelumnya TERGUGAT-I (dahulu Terdakwa) sudah terlebih dahulu menjual Obyek sengketa tersebut kepada PENGUGAT pada tanggal 05 November 2007 dan sekarang sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah di atasnya dan berikut segala surat-surat berupa Sertifikat Hak Milik yang melekat di atasnya telah dikuasai oleh TERGUGAT-II dengan tanpa hak dan melawan hukum, maka dengan demikian perbuatan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) ;

Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) dari TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III tersebut, maka jual beli antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II tersebut adalah TIDAK SAH ATAU CACAT HUKUM dan atau DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM, karena sudah terlebih dahulu sebidang tanah dan rumah milik TERGUGAT-I yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur telah beralih kepada PENGUGAT karena jual beli sesuai Bukti Kwitansi tertanggal 05 November 2007 dan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 07 Januari 2008 ;

Bahwa oleh karena Jual beli antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II tersebut TIDAK SAH ATAU CACAT HUKUM dan atau DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM, maka segala surat-surat atau kwitansi dan atau akta-akta baik akta di bawah tangan dan ataupun akta Notaris yang ada hubungannya dengan jual beli antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III dan termasuk Perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bontang tersebut juga dinyatakan TIDAK SAH ATAU CACAT HUKUM dan atau DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM ;

Hal. 11 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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 PENGUGAT merupakan pembeli yang telah beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, maka TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II wajib menyerahkan sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent dan berikut sebuah Bukti sertifikat asli Nomor: 145 Tahun 1985 yang melekat di atasnya yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur kepada PENGUGAT dan selanjutnya PENGUGAT akan menyerahkan sebuah rumah miliknya yang terletak di Gg.Toba Kampung Baru, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang seharga Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sisa pelunasan jual beli tersebut sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT-I ;

Bahwa sehingga PENGUGAT lah satu-satunya sebagai pembeli yang sah dan menjadi pemilik sebidang tanah dan bangunan rumah permanent di atasnya dan termasuk sebuah sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang melekat di atasnya yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

a) Ukurannya :

- Ukuran dari arah Utara ke arah Timur : 21,50 meter;
- Ukuran dari arah Barat ke arah Selatan : 19,35 meter;
- Ukuran dari arah Selatan ke arah Timur : 24,70 meter;
- Ukuran dari arah Timur ke arah Utara : 21,50 meter;

b) Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Hak milik Goentingan, SE. (alm)/Yeni S. Rina;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Hak Milik Agus Amod;

Bahwa oleh karenanya baik TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III maupun pihak lain yang mendapat Hak/Kuasa dari padanya wajib menyerahkan sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dan berikut sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor 145 Tahun 1985 yang melekat di atasnya tersebut kepada PENGUGAT secara sukarela tanpa syarat/

Hal. 12 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau beban/atau alasan apapun juga di atasnya selain yang telah ada pada waktu itu yaitu pada saat terjadi jual beli antara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT, maka harus dialihkan atau dibongkar dan bilamana perlu dilakukan upaya paksa dengan bantuan aparat Pemerintah atau aparat Kepolisian Republik Indonesia ;

Bahwa selain PENGGUGAT mengalami kerugian atas kehilangan sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent dan berikut sebuah Sertifikat Hak milik Nomor 145 Tahun 1985 yang melekat di atasnya tersebut, juga Penggugat mengalami kerugian Immateril sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), karena PENGGUGAT telah :

1. Ditipu oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III, dimana setelah Obyek sengketa dibeli oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT-I, maka Obyek sengketa tersebut dijual lagi oleh TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II , dan kemudian setelah diketahui oleh PENGGUGAT obyek sengketa tersebut dijual TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-III, maka PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT-III dan pada waktu itu pembicaraan tersebut didengar juga TERGUGAT-II dan melarang TERGUGAT-III agar tidak membeli obyek yang telah dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, dan TERGUGAT-II telah berjanji pada saat pembayaran pelunasannya kepada TERGUGAT-I akan diberitahukan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT, karena TERGUGAT-III baru membayar uang mukanya, akan tetapi TERGUGAT-III tidak menepatinya dan diam-diam menyerahkan pembayaran pelunasan pembelian obyek sengketa kepada TERGUGAT-I dengan tanpa memberitahukan kepada PENGGUGAT;
2. Bahwa PENGGUGAT telah dipermalukan oleh TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III sehingga kepercayaan keluarga dan Tetangga terhadap PENGGUGAT sudah hilang, sehingga PENGGUGAT sering meninggalkan Bontang ;
3. Bahwa PENGGUGAT telah kehilangan kepercayaan dari pihak lain, karena PENGGUGAT sempat berjanji kepada orang lain yang akan menempati rumah yang dibeli tersebut setelah nantinya diserahkan TERGUGAT-I kepada PENGGUGAT, akan tetapi nyatanya menjadi bermasalah sekarang ini ;

Bahwa Penggugat sangatlah menaruh kekhawatiran yang mendalam atas segala niat buruk dari TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III untuk mengalihkan, memperjual-belikan dan atau memindah-tangankan dan atau

Hal. 13 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan tukar guling obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga, karena sebelum perkara ini timbul PENGUGAT sudah terlebih dahulu membeli sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah milik TERGUGAT-I tersebut yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT Badak Kelurahan Satimpo Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur sesuai Bukti Kwitansi tertanggal 05 November 2007 dan bukti kwitansi tertanggal 08 Januari 2008 yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut ;

a) Ukurannya :

- Ukuran dari arah Utara kearah Timur : 21,50 meter;
- Ukuran dari arah Barat kearah Selatan : 19,35 meter;
- Ukuran dari arah Selatan kearah Timur : 24,70 meter;
- Ukuran dari arah Timur kearah Utara : 21,50 meter;

b) Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Hak milik Goentingan, SE. (alm)/Yeni S. Rina;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Hak Milik Agus Amod;

Bahwa untuk menghindari TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III mengulur-ulur waktu melaksanakan Putusan dalam perkara ini, maka PENGUGAT mohon agar para TERGUGAT tersebut secara tanggung renteng atau bersama-sama dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGUGAT sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan keputusan dalam perkara ini sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa tuntutan PENGUGAT dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang menurut hukum memungkinkan untuk dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun diadakan perlawanan, banding maupun kasasi ;

Bahwa dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan ini yang belum terungkap di atas sepanjang ada relevansinya dan mendukung dasar gugatan PENGUGAT, maka dianggap telah termuat dan telah terurai secara lengkap dalam Surat Gugatan ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pengugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bontang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas

Hal. 14 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

tanah dan bangunan/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PROVISI

Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan rumah permanent di atasnya dan berikut sebuah Bukti surat sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang sekarang tertera atas nama TRI DEWI DARMAYANTI selaku TERGUGAT-II, berdasarkan Daftar Perubahan yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bontang Nomor : 397/2008 tanggal 26 November 2008 yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55 Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

a) Ukurannya :

- Ukuran dari arah Utara ke arah Timur : 21,50 meter;
- Ukuran dari arah Barat ke arah Selatan : 19,35 meter;
- Ukuran dari arah Selatan ke arah Timur : 24,70 meter;
- Ukuran dari arah Timur ke arah Utara : 21,50 meter;

b) Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Hak milik Goentingan, SE. (alm.)/
Yeni S. Rina;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Hak Milik Agus Amod;

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT di persidangan ;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) dan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang telah beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang ;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I atas sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dan berikut Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 Tahun 1985 sesuai

Hal. 15 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Bukti Kwitansi jual beli tertanggal 05 November 2007 dan tertanggal 08 Januari 2008 yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

a) Ukurannya :

- Ukuran dari arah Utara ke arah Timur : 2 1,50 meter;
- Ukuran dari arah Barat ke arah Selatan : 19, 35 meter;
- Ukuran dari arah Selatan ke arah Timur : 24,70 meter;
- Ukuran dari arah Timur ke arah Utara : 21, 50 meter;

b) Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Hak milik Goentingan, SE. (alm.)/
Yeni S. Rina;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Danau Jempang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Hak Milik Agus Amod;

6. Memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan sisa pembayaran jual beli tersebut berupa sebuah rumah yang terletak di Gg.Toba Kampung Baru, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang dan uang tunai sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT-I ;
7. Menyatakan menurut Hukum, bahwa jual beli antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-III dan TERGUGAT-II atas sebidang tanah dan sebuah rumah permanent di atasnya dan berikut sebuah sertifikat Hak milik Nomor : 145 tahun 1985 yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur adalah TIDAK SAH ATAU CACAT HUKUM, oleh karenanya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM ;
8. Memerintahkan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III untuk menyerahkan sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent di atasnya berikut sebuah Sertifikat Hak milik Nomor: 145 Tahun 1985 yang melekat di atas obyek sengketa yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang Kalimantan Timur kepada PENGGUGAT dalam

Hal. 16 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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)



keadaan kosong dan baik dan tanpa ada beban apapun di atasnya dan bila perlu dengan bantuan kepolisian Negara Republik Indonesia ;

9. Menghukum TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk membayar kerugian immaterial yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III kepada PENGGUGAT sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai sejak Putusan ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
10. Menghukum TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari jika TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) dalam perkara ini ;
12. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi ;
13. Menghukum TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoire Exceptie)

Bahwa Gugatan Penggugat Prematur, dimana dalam dalil posita gugatan Penggugat sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil pada posita halaman 5 angka 16 adalah tidak benar dan disangkal dengan keras, hal mana disebabkan seolah-olah ada pernyataan bahwa Penggugat sebagai orang yang telah memiliki terlebih dahulu dengan cara membelinya rumah milik Tergugat I dengan harga Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh ribu rupiah), dimana uangnya telah diterima oleh Tergugat I sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta

Hal. 17 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



rupiah) ditambah sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya milik Penggugat yang akan diserahkan setelah sertifikat Hak milik diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang harganya Rp 75.000.000,- menurut Penggugat tersebut;

Bahwa memperhatikan dan mencermati dalam dalil Gugatan dulu dalam Perkara Nomor: 06/Pdt.G/2009/PN.BTG, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai orang yang telah memiliki terlebih dahulu dengan cara membelinya dengan harga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan uangnya telah diterima oleh Tergugat II yang sekarang menjadi Tergugat I sebesar Rp 115.000.000,- termasuk sebuah rumah dengan harga Rp 75.000.000,- dan sisanya sebesar Rp 60.000.000,- telah disepakati akan dibayarkan atau dilunasi secara sekaligus setelah Tergugat II yang sekarang menjadi Tergugat I menyerahkan Asli sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat;

Sehingga nampak bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan hanya mengada-ada saja tidak tetap pendiriannya mengarang-ngarang saja, gugatan fiktif;

Dengan demikian jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli rumah Tergugat II tersebut adalah kekeliruan yang mendasar. Bagaimana mungkin seseorang mengakui sesuatu barang yang dia sendiri belum memenuhi kewajibannya atas barang tersebut, atau dengan kata lain bagaimana mungkin Penggugat mengaku telah membeli rumah milik Tergugat I dan merasa memilikinya padahal pengakuan Penggugat sendiri dalam gugatannya, ternyata faktanya belum memenuhi kewajibannya selaku pembeli yaitu menyerahkan uang tunai senilai Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan menyerahkan sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya seharga Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

Namun faktanya, ternyata rumah Penggugat yang dikatakan telah diserahkan kepada Tergugat I adalah tidak benar, karena hingga saat ini rumah tersebut masih dikuasai oleh orang lain bahkan belum pernah ada penyerahan rumah tersebut kepada Tergugat, apalagi Penggugat mengakui masih mempunyai kewajiban yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I, yaitu uang sejumlah Rp 60.000.000,- yang baru akan diserahkan jika Tergugat I menyerahkan sertifikat;

Hal. 18 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam dalil angka 3 sampai 12, tidak benar karena dalam hal tersebut Tergugat II dan Tergugat III tidak mengetahui sama sekali adanya perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;

Dalam dalil angka 13 tidak benar karena Tergugat II dan Tergugat III ke Bank Dhanarta tanggal 4 November 2008, dan Penggugat tidak pernah datang/bertemu di Kantor Bank Dhanarta dalam kurun waktu tanggal 4 November 2008 hingga kami melakukan pengikatan kredit di Notaris pada tanggal 14 November 2008;

Dalam dalil angka 14 tidak benar sesuai dalil angka 13, karena tidak bertemu dan tidak pernah berkomunikasi apa lagi menyampaikan bahwa rumah yang dimaksud yaitu yang dibeli oleh Tergugat II & Tergugat III dan Tergugat I adalah sudah milik Penggugat;

Dalam dalil angka 15 tidak benar karena Tergugat II dan Tergugat III tidak tahu sama sekali;

Dalam dalil angka 16 tidak benar, karena Penggugat tidak pernah menjelaskan adanya Kwitansi dimaksud dan meminta sisa pembayaran tidak diserahkan kepada Tergugat I;

Dalam dalil angka 17 tidak benar karena Tergugat III tidak pernah berjanji untuk tidak menyerahkan sisa Pembayaran pembelian rumah tersebut kepada Tergugat I dan Tidak pernah berjanji akan menghubungi Penggugat terlebih dahulu;

Dalam dalil angka 18 tidak benar karena Tergugat III tidak pernah memberikan pernyataan dimaksud;

Dalam dalil angka 19 sampai dengan 20 tidak benar karena Tergugat II dan Tergugat III tidak tahu hal tersebut;

Dalam dalil angka 21 & 23 menguraikan tentang amar Putusan atas Perkara Pidana Nomor: 27/Pid.B/2009/PN.BTG, tanggal 1 April 2009 itu tidak benar, karena nyata-nyata berbeda/bertentangan dengan amar Putusan yang sebenarnya, untuk lebih jelasnya perlu di cek dalam Putusan Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.BTG tersebut, dan itu membuktikan bahwa sikap Penggugat dalam hal ini tidak benar karena memberikan penjelasan tentang Amar Putusan justru berbeda/bertentangan dengan amar Putusan yang sebenarnya, dan Perbuatan Penggugat tersebut ingin mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini;

Hal. 19 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Dalam Dalil gugatan Penggugat angka 24 sampai dengan 38 semuanya tidak benar terkecuali yang telah diakui secara tegas bahwa Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 tahun 1985 dengan perubahan yang tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional 26 November 2008 tercatat atas nama TRI DEWI DARMAYANTI selaku Tergugat II (Istri Tergugat III), semakin jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II & Tergugat III tidak ada hubungan hukum;

Menurut hukum pemilikan akan beralih setelah adanya levering, yaitu baik penyerahan (levering) secara formil dan materil. Dengan tidak dipenuhinya salah satu penyerahan tersebut, maka pemilikan tanah dan bangunan tersebut belum beralih, lebih-lebih bila penyerahan secara formil yang belum dilakukan, sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya. Sehingga klaim Penggugat bahwa perbuatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan berharga, ternyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;

Bahwa Prosedur pembelian rumah antara Penggugat dan Tergugat I adalah wanprestasi dan jelas tidak ada hubungannya dengan Tergugat II & Tergugat III;

Bahwa akhirnya Tergugat II & Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat karena jelas dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat antara Penggugat dan Tergugat II & III tidak pernah ada hubungan hukum sama sekali dan memang belum ada Pengalihan hak atas tanah & bangunan yang dimaksud;

Bahwa dalam hal ini sesungguhnya Tergugat II adalah Pemilik rumah yang sah, beritikad baik sebagai warga Negara Indonesia, yang melakukan proses pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Jempang Hop III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, dan Tergugat I pada tanggal 14 November 2008 di hadapan Notaris Johnny Frans Dc Lannoy, SH., dengan bukti legalitas berupa Akte Jual Beli No. 224/2008 tanggal 14 Nopember 2008, sertifikat Hak Milik No. 145 tahun 1985, yang telah dibalik nama an. TRI DEWI DARMAYANTI (Tergugat II) tanggal 26 November 2008, Surat Pemberian Hak Tanggungan No. 819/2008 tanggal 4 Desember 2008 an. PT. Bank

Hal. 20 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Internasional Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta karena pembelian dilakukan secara Kredit dari bukti Pembayaran Pajak Pembeli;

Hal ini membuktikan gugatan Penggugat sangat premature, sehingga tepat dan benar apabila Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Bahwa dalam hal ini sesungguhnya yang benar adalah pada tanggal 14 November 2008 Tergugat II dan Tergugat III membeli tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di Hop III No. 55, Komplek PT. Badak Bontang, dengan harga sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa cara pembayarannya pada awalnya sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), hal tersebut diminta oleh Tergugat I katanya untuk mengurus peralihan hak rumahnya tersebut;

Bahwa kemudian yang kedua, Tergugat III mengeluarkan uang untuk menebus sertifikat rumah milik Tergugat I tersebut yang dijaminkan di Bank Dhanarta sebesar Rp 80.000.000,- dimana Tergugat I beberapa kali meminta uang kepada Tergugat III sampai jumlah keseluruhan mencapai Rp 130.000.000,- dengan cara mentransfer melalui Bank BII atas nama Tergugat I, dengan kesepakatan sehingga Sertifikat beralih kepada atas nama TRI DEWI DARMA YANTI (Tergugat II). Kemudian sertifikat tanah dan Bangunan tersebut karena Tergugat II dan Tergugat III membutuhkan Dana;

2. Eksepsi Gugatan Diskualifikasi (Disqualificatoire Exeptie)

Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan kepada Tergugat, karena berdasarkan Surat sertifikat Tanah Hak Milik No. 145 tertera Richard F.Ginzel adalah Pemilik Pertama, lalu dibeli oleh Didik Heru Rachmadi (Suami Tergugat I) selaku pemilik kedua dengan Akta Jual Beli No.11/2006 tanggal 14 November 2006 lalu diwariskan kepada Samiani (Tergugat I) dan Prema Avatar Shakti (anak Tergugat I) selaku pemilik ketiga, dan terakhir dibeli oleh Tn Dewi Darmayanti (Tergugat II-istri Tergugat III) dengan Akta Jual Beli No. 224/2008 tanggal 14 November 2008, sehingga terlihat dengan jelas bahwa tidak ada nama Penggugat dalam surat sertifikat tersebut selaku pemilik. Dengan demikian hingga sekarang Penggugat bukanlah Pemilik yang berhak mengajukan gugatan atas klaim kepemilikan surat Sertifikat Tanah Hak Milik No. 145 tersebut kepada siapapun terkecuali sudah ada akta peralihan dan yang dibuat di depan Pejabat Notaris, karena disamping nama Penggugat

Hal. 21 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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)



bukanlah pemilik dalam sertifikat tersebut dan juga faktanya Penggugat belum memenuhi syarat sebagai pembeli yang sah, yaitu belum menyelesaikan kewajibannya selaku pembeli. Sehingga Penggugat tidak berhak mengaku sebagai pemilik sertifikat dalam gugatannya;

Suatu gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak tidak dapat diterima, dan gugatan Penggugat yang demikian tersebut patut ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O);

3. Eksepsi Gugatan a quo Kabur (Abscuur Libel)

Gugatan Kabur karena terjadi pertentangan antar dalil-dalil gugatan dan Posita dengan Petitum Gugatan.

Bahwa Gugatan a quo selain kabur karena bertentangan antara dalil-dalil yang dikemukakan dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat sehingga bias ditafsirkan sebagai gugatan yang tidak sempurna;

Pertentangan tersebut dapat dilihat pada poin-poin posita gugatan Penggugat yang sebagaimana telah kami sangkal dengan keras dalam uraian Eksepsi gugatan Prematur (Dilatoire Exceptie) tersebut di atas;

Bahwa dari dalil/posita dan petitum gugatan Penggugat di atas jelas terlihat adanya ketidakjelasan antara dalil Penggugat dengan Posita Gugatan Penggugat tersebut, yaitu :

- Di satu sisi Penggugat mengaku bahwa pada tanggal 05 November 2007 tersebut baru sebatas pemberian uang muka tanda jadi (DP) pembelian rumah tersebut dan sempat Penggugat menginginkan pembatalan atas kesepakatan tersebut, dan juga diakui oleh Penggugat bahwa kesepakatan pembelian tersebut baru selesai dilakukan jika sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat I dan Penggugat juga akan menyerahkan rumah pribadinya dan uang senilai Rp 60.000.000,-. Namun ternyata di sisi lain dalilnya, Penggugat menyatakan bahwa pembelian rumah tersebut telah selesai dilakukan pada tanggal 05 November 2007, sehingga Penggugat menganggap dirinya adalah pemilik yang sah sejak tanggal 05 November 2007 dan siapapun termasuk Tergugat II dan Tergugat III yang menguasainya telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum. Bahkan dalam petitumnya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum dirinya sendiri

Hal. 22 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



untuk menyerahkan rumah pribadinya dan uang senilai Rp 60.000.000,- kepada Tergugat I, berarti jelas sebuah permintaan yang berbeda dengan dasar gugatannya (Positanya) dimana Penggugat mengakui belum menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik hingga gugatan ini diajukan, uang muka sebesar Rp 20.000.000,-, namun pada dalil yang lain dikemukakan uang muka yang sudah diserahkan sebesar Rp 115.000.000,-;

- Ada bukti kwitansi pembayaran tertanggal 5 November 2007 dan 7 Januari 2008, namun pada dalil dan petitumnya ternyata dicantumkan adanya bukti kwitansi tertanggal 5 November 2007 dan 8 Januari 2008;

Gugatan kabur karena perjanjian Penggugat dan Tergugat I bersifat lisan:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan kapan tanggal, bulan dan tahun hubungan hukum itu dibuat dan ternyata perjanjian yang dianggap perjanjian beli rumah tersebut hanya sebatas lisan tanpa dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Padahal perjanjian lisan baru merupakan *voor overenskomst*, yaitu perjanjian permulaan yang akan dibuat di depan notaris. Oleh karena perjanjian lisan yang masih harus ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan notaris, maka perjanjian seperti itu belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga tidak mempunyai akibat hukum;

Oleh karenanya, gugatan Penggugat tersebut, tidak memenuhi syarat formal maupun syarat materil suatu gugatan dan tidak didasari fakta hukum maupun bukti otentik serta kabur, sehingga perkara a quo demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

4. Exceptie Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat keliru dan atau masih kurang pihak terhadap subjek hukum. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat III adalah kekeliruan yang mendasar, karena selain Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih ada pihak lain yang seharusnya ikut Tergugat yaitu: PT. Bank Internasional Indonesia berkedudukan di Jakarta selaku pemegang hak tanggungan Sertifikat karena pembelian dilakukan secara Kredit, Notaris Johnny Frans Dc Lannoy, SH. selaku pejabat Notaris

Hal. 23 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mereferensikan bahwa Sertifikat dimaksud tidak ada masalah hukum, Badan Pertanahan yang telah mengabulkan pengajuan batik nama Sertifikat menjadi an. TRI DEWI DARMAYANTI (Tergugat II). Sehingga dengan demikian jelas subyek gugatan tersebut menjadi keliru dan tidak lengkap. Gugatan Penggugat demikian patutlah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O);

Bahwa sehubungan dengan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, yang terbukti merupakan fakta hukum, mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat, berkenan terlebih dahulu memutuskan Putusan Sela dengan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O), dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 jo. Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 menjadi No. 4 Tahun 2004. Bahwa apabila suatu bantahan dan Tergugat dianggap Hakim ternyata benar, maka tak perlu ia meneruskan pemeriksaan Perkara, sehingga Hakim dapat memberi Keputusan Akhir dimana eksepsi yang diajukan Tergugat itu diterima dan dengan itu gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan, Karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II & Tergugat III benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan, dengan memeriksa pokok perkara dan bantahan pembantah karena tidak jelas setidaknya kurangnya sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoire Exceptie)

Bahwa Gugatan Penggugat Prematur, dimana dalam dalil posita gugatan Penggugat sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil pada posita halaman 5 angka 16 adalah tidak benar dan disangkal dengan keras, hal mana disebabkan seolah-olah ada pernyataan bahwa Penggugat sebagai orang yang telah memiliki terlebih dahulu dengan cara membelinya rumah milik Tergugat I dengan harga Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dimana uangnya telah diterima oleh Tergugat I sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ditambah sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya milik Penggugat yang akan diserahkan setelah sertifikat Hak milik diserahkan oleh

Hal. 24 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Penggugat yang harganya Rp 75.000.000,- menurut Penggugat tersebut;

Bahwa setelah kita memperhatikan dan mencermati dalam dalil Gugatan dulu dalam Perkara Nomor: 06/Pdt.G/2009/PN.BTG, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai orang yang telah memiliki terlebih dahulu dengan cara membelinya dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan uangnya telah diterima oleh Tergugat II yang sekarang menjadi Tergugat I sebesar Rp 115.000.000,- termasuk sebuah rumah dengan harga Rp 75.000.000,- dan sisanya sebesar Rp 60.000.000,- telah disepakati akan dibayarkan atau dilunasi secara sekaligus setelah Tergugat II yang sekarang menjadi Tergugat I menyerahkan Asli sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat;

Sehingga nampak bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan hanya mengada-ada saja tidak tetap pendiriannya mengarang-ngarang saja, gugatan fiktif;

Dengan demikian jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli rumah Tergugat II tersebut adalah kekeliruan yang mendasar. Bagaimana mungkin seseorang mengakui sesuatu barang yang dia sendiri belum memenuhi kewajibannya atas barang tersebut, atau dengan kata lain bagaimana mungkin Penggugat mengaku telah membeli rumah milik Tergugat I dan merasa memilikinya padahal pengakuan Penggugat sendiri dalam gugatannya, ternyata faktanya belum memenuhi kewajibannya selaku pembeli yaitu menyerahkan uang tunai senilai Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan menyerahkan sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya seharga Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

Namun faktanya, ternyata rumah Penggugat yang dikatakan telah diserahkan kepada Tergugat I adalah tidak benar, karena hingga saat ini rumah tersebut masih dikuasai oleh orang lain bahkan belum pernah ada penyerahan rumah tersebut kepada Tergugat, apalagi Penggugat mengakui masih mempunyai kewajiban yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I, yaitu uang sejumlah Rp 60.000.000,- yang baru akan diserahkan jika Tergugat I menyerahkan sertifikat;

Hal. 25 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Dalam dalil angka 3 sampai 12, tidak benar karena dalam hal tersebut Tergugat II dan Tergugat III tidak mengetahui sama sekali adanya perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;

Dalam dalil angka 13 tidak benar karena kami Tergugat II dan Tergugat III ke Bank Dhanarta tanggal 4 November 2008, dan Penggugat tidak pernah datang/bertemu dengan ini di Kantor Bank Dhanarta dalam kurun waktu tanggal 4 November 2008 hingga kami melakukan pengikatan kredit di Notaris pada tanggal 14 November 2008;

Dalam dalil angka 14 tidak benar sesuai dalil angka 13, karena tidak bertemu dan tidak pernah berkomunikasi apa lagi menyampaikan bahwa rumah yang dimaksud yaitu yang dibeli oleh Tergugat II & Tergugat III dari Tergugat I adalah sudah milik Penggugat;

Dalam dalil angka 15 tidak benar karena Tergugat II dan Tergugat III tidak tahu sama sekali;

Dalam dalil angka 16 tidak benar, karena Penggugat tidak pernah menjelaskan adanya Kwitansi dimaksud dan meminta sisa pembayaran tidak diserahkan kepada Tergugat I;

Dalam dalil angka 17 tidak benar karena Tergugat III tidak pernah berjanji untuk tidak menyerahkan sisa Pembayaran pembelian rumah tersebut kepada Tergugat I dan tidak pernah berjanji akan menghubungi Penggugat terlebih dahulu;

Dalam dalil angka 18 tidak benar karena Tergugat III tidak pernah memberikan pernyataan dimaksud;

Dalam dalil angka 19 sampai dengan 20 tidak benar karena Tergugat II dan Tergugat III tidak tahu hal tersebut;

Dalam dalil angka 21 & 23 menguraikan tentang amar putusan atas perkara pidana Nomor: 27/Pid.B/2009/PN.BTG, tanggal 1 April 2009 itu tidak benar, karena nyata-nyata berbeda/bertentangan dengan amar Putusan yang sebenarnya, untuk lebih jelasnya perlu di cek dalam Putusan Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.BTG tersebut, dan itu membuktikan bahwa sikap Penggugat dalam hal ini tidak benar karena memberikan penjelasan tentang Amar Putusan justru berbeda/bertentangan dengan amar Putusan yang sebenarnya, dan perbuatan Penggugat tersebut ingin mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal. 26 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Dalam dalil gugatan Penggugat angka 24 sampai dengan 38 semuanya tidak benar terkecuali yang telah diakui secara tegas bahwa bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 tahun 1985 dengan perubahan yang tercatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional 26 Nopember 2008 tercatat atas nama TRI DEWI DARMAYANTI selaku Tergugat II (Istri Tergugat III), semakin jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II & Tergugat III tidak ada hubungan hukum;

Menurut hukum pemilikan akan beralih setelah adanya levering, yaitu baik penyerahan (levering) secara formil dan materil. Dengan tidak dipenuhinya salah satu penyerahan tersebut, maka pemilikan tanah dan bangunan tersebut belum beralih, lebih-lebih bila penyerahan secara formil yang belum dilakukan, sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya. Sehingga klaim Penggugat bahwa perbuatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan berharga, ternyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;

Bahwa Prosedur pembelian rumah antara Penggugat dan Tergugat I adalah wanprestasi dan jelas tidak ada hubungannya dengan Tergugat II & Tergugat III;

Bahwa akhirnya Tergugat II & Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat karena jelas dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat antara Penggugat dan Tergugat II & III tidak pernah ada hubungan hukum sama sekali dan memang belum ada Pengalihan hak atas tanah & bangunan yang dimaksud;

Bahwa dalam hal ini sesungguhnya Tergugat II adalah Pemilik rumah yang sah, beritikad baik sebagai Warga Negara Indonesia, yang melakukan proses pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Jempang Hop III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, dan Tergugat I pada tanggal 14 November 2008 di hadapan Notaris Johnny Frans Dc Lannoy, SH., dengan bukti legalitas berupa Akte Jual Beli No. 224/2008 tanggal 14 November 2008, Sertifikat Hak Milik No. 145 tahun 1985, yang telah dibalik nama an. TRI DEWI DARMAYANTI (Tergugat II) tanggal 26 November 2008, Surat Pemberian Hak Tanggungan No. 819/2008 tanggal 4 Desember 2008 an. PT.

Hal. 27 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Internasional Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta karena pembelian dilakukan secara Kredit dan bukti Pembayaran Pajak Pembeli;

Hal ini membuktikan gugatan Penggugat sangat premature, sehingga tepat dan benar apabila Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Bahwa dalam hal ini sesungguhnya yang benar adalah pada tanggal 14 November 2008 Tergugat II dan Tergugat III membeli tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di Hop III No. 55, Komplek PT. Badak Bontang, dengan harga sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa cara pembayarannya pada awalnya sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), hal tersebut diminta oleh Tergugat I katanya untuk mengurus peralihan hak rumahnya tersebut;

Bahwa kemudian yang kedua, Tergugat III mengeluarkan uang untuk menebus sertifikat rumah milik Tergugat I tersebut yang dijaminkan di Bank Dhanarta sebesar Rp 80.000.000,- dimana Tergugat I beberapa kali meminta uang kepada Tergugat III sampai jumlah keseluruhan mencapai Rp 130.000.000,- dengan cara mentransfer melalui Bank BII atas nama Tergugat I, dengan kesepakatan sehingga Sertifikat beralih kepada atas nama TRI DEWI DARMA YANTI (Tergugat II). Kemudian sertifikat tanah dan Bangunan tersebut karena Tergugat II dan Tergugat III membutuhkan Dana ;

2. Eksepsi Gugatan Diskualifikasi (Disqualificatore Exeptie)

Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan kepada Tergugat, karena berdasarkan Surat sertifikat Tanah Hak Milik No. 145 tertera Richard F.Ginzel adalah Pemilik Pertama, lalu dibeli oleh Didik Heru Rachmadi (Suami Tergugat I) selaku pemilik kedua dengan Akta Jual Beli No. 11/2006 tanggal 14 November 2006 lalu diwariskan kepada Samiani (Tergugat I) dan Prema Avatar Shakti (anak Tergugat I) selaku pemilik ketiga, dan terakhir dibeli oleh Tn Dewi Darmayanti (Tergugat II-istri Tergugat III) dengan Akta Jual Beli No. 224/2008 tanggal 14 November 2008, sehingga terlihat dengan jelas bahwa tidak ada nama Penggugat dalam surat sertifikat tersebut selaku pemilik. Dengan demikian hingga sekarang Penggugat bukanlah Pemilik yang berhak mengajukan gugatan atas klaim kepemilikan surat Sertifikat Tanah Hak Milik No. 145 tersebut kepada siapapun terkecuali sudah ada akta peralihan dan yang dibuat di depan Pejabat Notaris, karena disamping nama

Hal. 28 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Penggugat bukanlah pemilik dalam sertifikat tersebut dan juga faktanya Penguat belum memenuhi syarat sebagai pembeli yang sah, yaitu belum menyelesaikan kewajibannya selaku pembeli. Sehingga Penguat tidak berhak mengaku sebagai pemilik sertifikat dalam gugatannya;

Suatu gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak tidak dapat diterima, dan gugatan Penguat yang demikian tersebut patut ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O);

3. Eksepsi Gugatan a quo Kabur (Abscuur Libel)

Gugatan kabur karena terjadi pertentangan antar dalil-dalil gugatan dan posita dengan petitum gugatan.

Bahwa Gugatan a quo selain kabur karena bertentangan antara dalil-dalil yang dikemukakan dalam posita maupun petitum gugatan Penguat sehingga bias ditafsirkan sebagai gugatan yang tidak sempurna;

Pertentangan tersebut dapat dilihat pada poin-poin posita gugatan Penguat yang sebagaimana telah kami sangkal dengan keras dalam uraian Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoire Exceptie) tersebut di atas;

Bahwa dari dalil/posita dan petitum gugatan Penguat di atas jelas terlihat adanya ketidakjelasan antara dalil Penguat dan dengan posita gugatan Penguat tersebut, yaitu :

- Di satu sisi Penguat mengaku bahwa pada tanggal 05 November 2007 tersebut baru sebatas pemberian uang muka tanda jadi (DP) pembelian rumah tersebut dan sempat Penguat menginginkan pembatalan atas kesepakatan tersebut, dan juga diakui oleh Penguat bahwa kesepakatan pembelian tersebut baru selesai dilakukan jika sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat I dan Penguat juga akan menyerahkan rumah pribadinya dan uang senilai Rp 60.000.000,-. Namun ternyata di sisi lain dalilnya, Penguat menyatakan bahwa pembelian rumah tersebut telah selesai dilakukan pada tanggal 05 November 2007, sehingga Penguat menganggap dirinya adalah pemilik yang sah sejak tanggal 05 November 2007 dan siapa pun termasuk Tergugat II dan Tergugat III yang menguasainya telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum. Bahkan dalam petitumnya, Penguat meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum dirinya sendiri

Hal. 29 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

untuk menyerahkan rumah pribadinya dan uang senilai Rp 60.000.000,- kepada Tergugat I, berarti jelas sebuah permintaan yang berbeda dengan dasar gugatannya (Positanya) dimana Penggugat mengakui belum menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik hingga gugatan ini diajukan. Uang muka sebesar Rp 20.000.000,-, namun pada dalil yang lain dikemukakan uang muka yang sudah diserahkan sebesar Rp 115.000.000,-;

- Ada bukti kwitansi pembayaran tertanggal 5 November 2007 dan 7 Januari 2008, namun pada dalil dan petitumnya ternyata dicantumkan adanya bukti kwitansi tertanggal 5 November 2007 dan 8 Januari 2008;

Gugatan kabur karena perjanjian Penggugat dan Tergugat I bersifat lisan:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan kapan tanggal, bulan dan tahun hubungan hukum itu dibuat dan ternyata perjanjian yang dianggap perjanjian beli rumah tersebut hanya sebatas lisan tanpa dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Padahal perjanjian lisan baru merupakan *voor overenskomst*, yaitu perjanjian permulaan yang akan dibuat di depan notaris. Oleh karena perjanjian lisan yang masih harus ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan notaris, maka perjanjian seperti itu belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga tidak mempunyai akibat hukum;

Oleh karenanya, gugatan Penggugat tersebut, tidak memenuhi syarat formal maupun syarat materil suatu Gugatan dan tidak didasari fakta hukum maupun bukti otentik serta kabur, sehingga perkara a quo demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

4. Exceptie Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat keliru dan atau masih kurang pihak terhadap subjek hukum. Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat II dan Tergugat III adalah kekeliruan yang mendasar, karena selain Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih ada pihak lain yang seharusnya ikut Tergugat yaitu : PT. Bank Internasional Indonesia berkedudukan di Jakarta selaku pemegang hak tanggungan Sertifikat karena pembelian dilakukan secara Kredit, Notaris Johnny Frans Dc Lannoy, SH. selaku pejabat Notaris

Hal. 30 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

yang mereferensikan bahwa Sertifikat dimaksud tidak ada masalah hukum, Badan Pertanahan yang telah mengabulkan pengajuan balik nama Sertifikat menjadi an. TRI DEWI DARMAYANTI (Tergugat II). Sehingga dengan demikian jelas subyek gugatan tersebut menjadi keliru dan tidak lengkap. Gugatan Penggugat demikian patutlah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (N.O);

Bahwa sehubungan dengan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, yang terbukti merupakan fakta hukum, mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat, berkenan terlebih dahulu memutuskan Putusan Sela dengan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (N.O), dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 jo. Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 menjadi No. 4 Tahun 2004. Bahwa apabila suatu bantahan dari Tergugat dianggap Hakim ternyata benar, maka tak perlu ia meneruskan pemeriksaan Perkara, sehingga Hakim dapat memberi Keputusan Akhir dimana eksepsi yang diajukan Tergugat itu diterima dan dengan itu gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan, Karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II & Tergugat III benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan, dengan memeriksa pokok perkara dan bantahan pembantah karena tidak jelas setidaknya tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bontang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 09/PDT.G/2010/PN Btg tanggal 12 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI

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);

Hal. 31 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan No. 38/PDT/2011/PT.KT SMDA tanggal 30 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- 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 Ontvankelijk 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);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Juli 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 09/Pdt.G/2010/PN.Btg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bontang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juli 2011;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III yang pada tanggal 26 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding namun tidak diajukan jawaban memori kasasi sebagaimana yang tertera pada surat keterangan tidak menyerahkan kontra memori kasasi Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Btg tanggal 10 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam

Hal. 32 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Pemohon tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tersebut dengan baik dan untuk itu pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 38/PDT/2011/PT.KT.SMDA tertanggal 30 Mei 2011 tersebut ;

Bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara Perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut ;

1. Dalam Provisi

Bahwa mengenai dalam Provisi Judex Facti Pengadilan Negeri Bontang dalam pertimbangannya pada halaman (58) menyatakan "Menimbang, bahwa Majelis berpendapat, tuntutan seperti tersebut di atas mengenai sita jaminan tidak termasuk dalam lingkup pengertian tuntutan provisional menurut ketentuan Pasal 191 Rbg", yang kemudian Majelis Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kaltim di Samarinda mengambil alih pertimbangan tersebut dalam memutuskan perkara a quo; (Vide Putusan halaman 3), sehingga telah salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- a) Bahwa mengenai tuntutan provisi tersebut diatur dalam Pasal 180 HIR dan bukan seharusnya didasarkan pada Pasal 191 Rbg sebagaimana dalam pertimbangan Judex Facti halaman (58) yang mana tuntutan provisi tersebut hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan ;
- b) Bahwa Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, sedangkan tuntutan provisi yang diajukan Pemohon Kasasi tidak masuk dalam pokok perkara, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 279 K/Sip/1976 menyebutkan permohonan provisi yang berisi pokok perkara tidak dapat diterima;
- c) Bahwa dasar pemohon mengajukan tuntutan provisi tersebut agar tidak terjadi peralihan Hak dan atau Pengalihan Obyek Perkara kepada pihak

Hal. 33 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarga dan atau pihak ketiga sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga tuntutan provisi yang diajukan pemohon kasasi adalah sangat berdasar untuk dikabulkan dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

- Bahwa berdasarkan putusan perkara yang ada hubungan dengan perkara a quo yaitu perkara Nomor 06/Pdt.G/2009/PN.Btg tertanggal 26 November 2009, berdasarkan bukti-bukti dan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2009 obyek perkara atas nama Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III, dalam perkara tersebut dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 - Bahwa berdasarkan putusan perkara pidana yang ada hubungan obyek perkara a quo dalam perkara Pidana atas nama SAMIANIK (Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I Nomor Perkara 27/Pid.B/2009/PN.Btg, tertanggal 01 April 2009 (Vide Bukti P.4) dalam fakta persidangan atas nama pembeli Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III ;
 - Bahwa dalam perkara pidana tersebut dimana Saksi Korban (Penggugat) telah memberitahukan dan memperingatkan saksi Rustam (Tergugat III) agar tidak membeli sebidang tanah dan rumah milik Terdakwa Samianik (Tergugat I) akan tetapi saksi Rustam bertetap membelinya dan mengalihkannya menjadi atas nama Istrinya (Tergugat II) ;
- Bahwa berdasarkan Putusan Perkara yang ada hubungannya dengan perkara a quo yaitu perkara Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Btg tertanggal 12 Januari 2011 berdasarkan bukti-bukti dan hasil pemeriksaan setempat faktanya sudah menjadi atas nama Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dan dikontrakkan kepada pihak ke-III dan pengakuan pihak ke-III rencananya akan dibeli oleh orang lain untuk dijadikan workshop ;
- Bahwa Obyek tersebut berdasarkan bukti-bukti surat dan pengakuan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II sertifikat hak milik (SHM) atas obyek perkara dijaminakan di Bank Internasional Indonesia (BII) tempat Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II bekerja ;
 - Bahwa sehingga dengan ada niat buruk untuk memindah-tangankan dan memperjualbelikan obyek sengketa, maka Pemohon mengajukan tuntutan Provisi untuk dikabulkan ;

Hal. 34 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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 berdasarkan atas segala alasan tersebut, maka agar Majelis Hakim Agung dalam tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk mengabulkan permohonan tuntutan dalam provisi ini ;

2. Dalam Eksepsi

Bahwa Pemohon keberatan atas pertimbangan Majelis Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kaltim di Samarinda dalam Putusannya halaman (6) dalam Eksepsi yang menyebutkan "Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita gugatan sebagaimana tersebut di atas ternyata Penggugat/ Pembanding di dalam memformulasikan gugatannya telah mencampur adukkan antara dalil wanprestasi yang bersumber dari perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut sebagaimana dalam Sertifikat No. 145 tahun 1985 itu kepada Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/Terbanding sebagai perbuatan melawan melanggar hukum, bahwa konstruksi/formulasi dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas dst adalah merupakan pertimbangan yang salah dan tidak benar sehingga telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara Perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut, dengan alasan sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1652 K/ Sip/1975 tanggal 22 September 1976 dalam perkara Mohamed Sofyan, dkk. lawan Warip Raktion, menyebutkan "Kumulasi dari beberapa gugatan yang berhubungan erat satu dengan lainnya tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku sehingga dengan demikian Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kaltim di Samarinda tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak ;
- b) Bahwa Pemohon pada dasarnya mengajukan tuntutan atas dasar kerugian yang dialami oleh Pemohon dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan didasari putusan perkara Pidana Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.Btg, tertanggal 01 April 2009 yang diajukan bukti dalam perkara a quo (Vide Bukti P.4) yang menyatakan Terdakwa Samiani (Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi I) terbukti bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP ;

Hal. 35 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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)



- c) Bahwa atas dasar tersebut dimana para Tergugat ada persekongkolan untuk merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan tidak mengembalikan kerugian Penggugat, karena sebelum Perkara Pidana yang dilaporkan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi diproses dan kemudian di Putus Pengadilan Negeri Bontang dalam perkara Pidana Nomor 27/Pid.B/2009/PN.Btg, tertanggal 01 April 2009 (Vide Bukti P4), sebelumnya Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah menemui dan memperingatkan Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III agar tidak melanjutkan jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi I dimana pada waktu itu Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III masih memberikan uang muka (DP) nya, akan tetapi jual beli tersebut berlanjut hingga Tergugat III/ Terbanding/ Termohon Kasasi III melunasi seluruh pembayaran jual beli tersebut kepada Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III, sehingga Penggugat menuntut obyek sengketa tersebut dikembalikan kepada Penggugat ;
- d) Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut terbukti dalam fakta-fakta persidangan dalam putusan perkara Pidana Pengadilan negeri Bontang Nomor : 27/Pid.B/2009/PN.Btg, tertanggal 01 April 2009 atas nama Terdakwa Samianik (Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III) yang diajukan bukti dalam perkara a quo (Vide Bukti P.4), dimana Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi sudah terlebih dahulu memperingatkan Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III, agar tidak membeli sebidang tanah dan rumah milik Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi I, karena Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sudah membelinya terlebih dahulu dengan menunjukkan kwitansi Pembelian (Vide Bukti P.1 dan P.2), akan tetapi Tergugat III/Terbanding/Termohon Kasasi III tetap membelinya dan malahan mengalihkannya menjadi milik Istrinya yaitu Tergugat II/ Terbanding/Termohon Kasasi II, fakta tersebut sebagaimana dalam Putusan Perkara Pidana Nomor 27/Pid.B/2009/ PN.Btg tanggal 1 April 2009 (Vide Bukti P.4) pengakuan TERGUGAT-III tersebut yaitu :
- Pada halaman 7 (tujuh) menyatakan "Bahwa Saksi Rustam Effendi (Tergugat III) mengetahui rumah milik Samiani alias Mamik alias Mamak Didik Binti Sameun (Tergugat I) dijual kepada Ibu Manullang (Penggugat) pada saat Ibu Manullang (Penggugat) datang ke rumah

Hal. 36 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi (Tergugat III) memberitahukan telah membeli rumah milik Samiani Alias Mamik Alias Mamak Didik Bin Sameun (Tergugat-I) sebelumnya ;

- Putusan Perkara Pidana Nomor : 27/Pid.B/2009JPN.Btg tanggal 1 April 2009 halaman 11 (sebelas) alinea kedua menyebutkan “bahwa dari keadaan-keadaan tersebut menurut Majelis telah nyata bahwa ada itikad tidak baik dimana Terdakwa SAMIANI alias MAMIK alias Mamak Didik Bin Samenun (Tergugat I) telah bersepakat menjual rumahnya kepada saksi Albistaria Nainggolan (Penggugat) dan telah menerima sebahagian uangnya namun kemudian justru rumah tersebut telah dijual dan diserahkan kepada saksi Rustam Effendi (Tergugat III), sehingga menurut pendapat Majelis unsur ini telah terpenuhi (Unsur Penggelapan)”;

Bahwa Pemohon keberatan atas pertimbangan Majelis Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kaltim di Samarinda dalam Putusannya halaman (7) dalam Eksepsi yang menyebutkan “Menimbang, bahwa selain dari mengenai eksepsi Gugatan a quo kabur, sebagaimana telah dipertimbangkan eksepsi Tergugat II/Terbanding dan Tergugat III/ Terbanding lainnya yakni eksepsi Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak) dst. adalah merupakan pertimbangan yang salah dan tidak benar sehingga telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara Perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut, dengan alasan sebagai berikut ;

- a) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1072 K/Sip/ 1982 tanggal 1 Agustus 1983 menyebutkan “Gugatan cukup ditujukan kepada secara feitelijk menguasai barang-barang sengketa” jadi dengan demikian yang menguasai obyek sengketa sekarang ini adalah Tergugat II/Terbanding/Termohon Kasasi II dan Tergugat-III/Terbanding/Termohon Kasasi III ;
- b) Bahwa secara hukum pihak BPN Kota Bontang dan Notaris J. Frans De Lanoy, SH. dan pihak penyewa tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, karena pada saat perkara Perdata yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi pertama kali yang telah diputus Pengadilan Negeri Bontang Nomor 06/

Hal. 37 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Pdt.G/2009/PN.Btg tertanggal 26 Nopember 2009 yang memutuskan "Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yaitu Istri Tergugat I (Rustam Effendi) tidak ditarik sebagai pihak yang menguasai obyek perkara, karena secara administrasi atau Bukti surat belum ada yang membuktikan peralihan Hak di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 145 masih tertera atas nama Didik Heru Rahmadi (Suami dan Tergugat I/ Terbanding/Termohon Kasasi I) ;

- c) Bahwa sehingga Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bontang dalam perkara Perdata Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Btg tertanggal 12 Januari 2011 sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 62 angka (4) dan Halaman (66) angka (5) tersebut telah benar dan beralasan dengan menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

3. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Judex Facti dan putusan Majelis Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kaltim di Samarinda dalam pokok perkara a quo, karena di dalam pertimbangannya telah salah dan tidak benar sehingga salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara Perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut, dengan alasan sebagai berikut ;

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang ada antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bukan perjanjian hutang piutang akan tetapi terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat mengenai kesepakatan jual beli sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah permanent yang diakui miliknya Tergugat I yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, sesuai bukti sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 atas nama suaminya Didik Hem Rachmadi yang sebelumnya dijanjikan Tergugat I akan diserahkan kepada Penggugat, dan Bukti kwitansi tersebut juga Penggugat telah tunjukkan dan diperlihatkan di rumah Tergugat I dan Tergugat-III dan Tergugat II dan Tergugat III mengetahui hal tersebut ;
2. Bahwa pada saat terjadinya kesepakatan atau transaksi jual beli antara Tergugat I dan Penggugat atas sebidang tanah dan sebuah bangunan

Hal. 38 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah permanent yang diakui miliknya Tergugat I yang terletak di Jalan Danau Jempang HOP III No. 55, Komplek PT. Badak, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur, sesuai bukti sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 atas nama suaminya Didik Hem Rachmadi dan kemudian Tergugat I telah menerima uang muka (DP) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Penggugat dimana Tergugat I menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa Nomor 145 tahun 1985 tersebut ada di Bank Danarta sebagai agunan Kredit, dan kemudian dikemukakan lagi oleh Tergugat I kepada Penggugat pada saat Tergugat I menerima uang cicilan dan Penggugat sebesar Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ditegaskan dimana sertifikat hak milik Nomor 145 tahun 1985 tersebut masih di bank Danarta sebagai agunan dan belum di tebus oleh Tergugat I ;

3. Bahwa yang menjadi persoalan dimana pada saat terjadinya transaksi jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya yang melekat bukti Sertifikat hak milik Nomor 145 tahun 1985 tertera atas nama suami Tergugat I bernama Didik Hem Rachmadi dimana Tergugat I telah menerima uang muka (DP) dan Penggugat seluruhnya sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dan Tergugat I menjanjikan akan menyerahkan Sertifikat hak Milik Nomor 145 tahun 1985 yang melekat di atas obyek yang dijual akan diserahkan Tergugat I kepada Penggugat setelah Tergugat I menebusnya di bank Danarta Bontang, akan tetapi kemudian Penggugat mengetahui, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 yang dijanjikan oleh Tergugat I akan diserahkan kepada Penggugat ternyata Tergugat I menyerahkannya kepada Tergugat III, dan setelah Penggugat mengetahui bahwa sertifikat Hak Milik yang dijanjikan oleh Tergugat I tersebut ternyata diserahkan kepada Tergugat III, maka Penggugat mendatangi Tergugat III dan memberitahukan sebidang tanah dan rumah milik Tergugat I sudah terlebih dahulu dijual kepada Penggugat dengan menunjukkan dan memperlihatkan bukti kwitansi pembayaran uang muka (DP) yang ditandatangani oleh Tergugat I ;
4. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I menjual lagi sebidang tanah dan rumah milik Tergugat I kepada Tergugat III, maka Penggugat langsung mendatangi pihak Bank Danarta Bontang, karena

Hal. 39 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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)



sebelumnya Tergugat I menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 tersebut masih menjadi agunan kredit di bank Danarta Bontang, dan ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 145 tahun 1985 milik Tergugat I sudah diambil atau ditebus, maka kemudian Penggugat mendatangi Tergugat III di rumahnya dan pada waktu itu ada Tergugat II, dan Penggugat menunjukkan dan memperlihatkan bukti kwitansi penerimaan uang muka (DP) pembelian rumah milik Tergugat I, sehingga Tergugat III menyatakan, bahwa juga Tergugat III membeli obyek milik Tergugat I masih dalam cicilan dan masih uang muka (DP) dan lebih lanjut Tergugat III menyatakan apabila pembayaran pelunasannya akan diberitahukan kepada Penggugat ;

5. Bahwa sesungguhnya yang menjadi persoalan dalam gugatan ini adalah telah terjadinya perbuatan melawan hukum, karena obyek yang sekarang menjadi sengketa sudah terlebih dahulu dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dimana Tergugat I telah menerima uang muka (DP) dan Penggugat seluruhnya berjumlah Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dalam bentuk bukti kwitansi tertanggal 7 Januari 2008, dan kemudian Tergugat III telah mengetahui bahwa Penggugat telah membeli obyek sengketa dari Tergugat I setelah Penggugat mendatangi Tergugat III di rumahnya dan pada waktu itu ada juga Tergugat II dan Penggugat menunjukkan dan memperlihatkan bukti kwitansi tanda terima pembayaran uang muka (DP) yang ditandatangani oleh Tergugat I dan setelah Penggugat memperlihatkannya kepada Tergugat III, lalu Tergugat III mengatakan telah membeli obyek sengketa dan masih pembayarannya uang muka (DP) dan belum dilunasi kepada Tergugat I, sehingga selanjutnya Tergugat-III mengatakan agar tidak ada permasalahan kemudian pada saat pembayaran pelunasannya kepada Tergugat I, dimana Tergugat III akan memberitahukan kepada Penggugat agar pembayarannya diketahui dan di hadapan Penggugat, akan tetapi antara Tergugat III secara diam-diam dan tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat dengan membayar secara lunas kepada Tergugat I dan memproses balik nama sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat II selaku Istri Tergugat III ;

Hal. 40 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bontang Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Btg tertanggal 12 Januari 2011 dan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor: 38/PDT/2011/PT.KT.SMDA tertanggal 30 Mei 2011, telah salah dan keliru dan telah melampaui batas kewenangannya di dalam memutus perkara a quo, oleh karena itu sudah sepatunya Majelis Hakim Tingkat Kasasi menerima dan mengabulkan memori kasasi Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya dan selanjutnya dengan menyatakan membatalkan Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bontang Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Btg tertanggal 12 Januari 2011 dan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor: 38/PDT/ 2011/ PT.KT.SMDA tertanggal 30 Mei 2011;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana dituangkan dalam memori kasasi tanggal 25 Juli 2011 tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum;

bahwa keberatan-keberatan kasasi berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, sehingga bukan termasuk salah satu alasan kasasi sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ALBISTARIA NAINGGOLAN alias Ibu MANULLANG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan

Hal. 41 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ALBISTARIA NAINGGOLAN alias Ibu MANULLANG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **7 Juni 2012** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.** dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.

Ttd./

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum. Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Biaya-biaya:

Ttd./

1. Meterai Rp 6.000,-
 2. Redaksi Rp 5.000,-
 3. Administrasi kasasi... Rp 489.000,-
- Jumlah..... = Rp 500.000,-

Ferry Agustina Budi Utami, SH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Hal. 42 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011



PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 43 dari 39 hal.Put.No. 2554 K/Pdt/2011

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)