



PUTUSAN

NOMOR 130/PDT/2019/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. RENATO Bin ZAENAL, Am, berkedudukan di Jalan Sekolah, RT.012, RW.004, Kelurahan Sanga-sanga Dalam, Kecamatan Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DONY SETIO BUDI, SH.,MH.**, beralamat di Jalan Belida, Gg.2, Nomor 79a, RT.VII, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**, semula sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

IRMA SURYANI, bertempat tinggal di Jalan Milono, Nomor 50, RT.009, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EFENDI MANGUNSONG, SH** Dkk selaku para advokat yang beralamat di Jl. Untung Suropati Mahakam Squer blok C Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING**, semula sebagai **TERGUGAT**;

SITI AISYAH, S.H.,M.Kn, bertempat tinggal di Jalan Milono, Nomor 1, RT.06, Telp/Fax : 0541-200041 / Flexi : 0541-7084111, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FAJRANUR, SH** Dkk selaku para advokat yang beralamat di kadrie oening Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus yang telah terdaftar pada Kepanitraan Pengadilan Negeri Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **TURUT**

Hal.1 dari 28hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



TERBANDING, semula sebagai **TURUT**
TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 130/PDT/2019/PTSMR tanggal 9 September 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 130/PDT/2019/PT SMR tanggal 9 September 2019 tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan foto copy sesuai aslinya putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 113/Pdt.G/2018/PNSmr tanggal 30 Januari 2019 dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding dengan surat gugatannya tanggal 7 Agustus 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda di bawah Register Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smrtanggal 7 Agustus 2018, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada pertengahan bulan Februari 2014 PENGUGAT dan TERGUGAT bersepakat dalam suatu Perikatan Jual Beli Tanah, dimana PENGUGAT sebagai Penjual (Pemilik Tanah) dan TERGUGAT sebagai Pembeli 3 (tiga) bidang Tanah milik PENGUGAT yang terletak di Jalan Padat Karya, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor :

1.1 Sertifikat Nomor : 657 Atas Nama PENGUGAT, seluas 181 M²;

1.2 Sertifikat Nomor : 627 Atas Nama PENGUGAT, seluas 611 M²;

1.3 Sertifikat Nomor : 502 Atas Nama PENGUGAT (Hasil dari Jual Beli pada tanggal 24 Maret 2009, Akta Jual Beli Nomor 164/2009), seluas 1.294 M²;

Luas keseluruhan objek jual beli 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT yang dibeli oleh TERGUGAT seluas : 2.086 M² (Dua ribu delapan puluh enam meter persegi);

Hal.2 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat nilai jual objek 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT dibeli TERGUGAT seharga Rp. 1.800.000.000,00 (Satu miliar delapan ratus juta rupiah), dengan sistem pembayaran secara bertahap, meliputi :
 - 2.1. Uang Muka (Panjar) TAHAP I sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) TELAH dibayar TERGUGAT kepada PENGUGAT. Perlu diketahui bahwa PENGUGAT ada memiliki hutang kepada TERGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah), sehingga TERGUGAT membayar kepada PENGUGAT melalui Cek sejumlah Rp. 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah), Namun TERGUGAT dalam transaksi yang sama dengan nominal sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah), sehingga hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) TELAH LUNAS;
 - 2.2. Cicilan / Angsuran TAHAP II sejumlah Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah), TERGUGAT berjanji akan membayarkan cicilan / angsuran TAHAP II pada bulan April 2014 (Sampai saat ini uangnya belum disetorkan TERGUGAT kepada PENGUGAT);
 - 2.3. Cicilan / Angsuran TAHAP III dan seterusnya dengan total sisa pembayaran TERGUGAT kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah), TERGUGAT berjanji akan membayarkan cicilan / angsuran tiap bulannya sejumlah Rp. 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) selama 5 (lima) bulan (Sampai saat ini uangnya belum disetorkan TERGUGAT kepada PENGUGAT);
- 3) Bahwa pada hari Jum'at tanggal 28 Februari 2014 TERGUGAT menyuruh PENGUGAT membawa 3 (tiga) buah Sertifikat Nomor : 657, 627 dan 502 adalah Objek Jual Beli termaksud tujuannya TERGUGAT ingin melakukan *Check List* di Kantor BPN untuk mengetahui tumpang tindih atau tidak, Namun tiba-tiba tujuannya berdeda dimana TERGUGAT menyuruh PENGUGAT menyerahkan 3 (tiga) buah Sertifikat ke Notaris (TURUT TERGUGAT), dan PENGUGAT menandatangani Serah Terima Dokumen (3 (tiga) buah Sertifikat) yang telah disediakan oleh TURUT TERGUGAT tertanggal 28 Februari 2014. Kemudian PENGUGAT kembali kerumah TERGUGAT mempertanyakan kenapa tanda terima

Hal.3 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbunyi Jual Beli, dijawab oleh TERGUGAT bahwa tanda terima tersebut untuk dilakukan *Check List* di Kantor BPN dan dijamin TERGUGAT bahwa tidak akan terjadi masalah;

- 4) Bahwa sekitar 10 hari kemudian pada bulan Maret 2014 pada jam 11.00 Wita, TERGUGAT menelphone PENGUGAT, bahwa PENGUGAT disuruh TERGUGAT menandatangani surat yang telah disediakan TURUT TERGUGAT, kemudian PENGUGAT menemui TURUT TERGUGAT dan langsung disuruh menandatangani surat yang disediakan TURUT TERGUGAT tanpa disuruh membaca dan/atau tanpa dibacakan maksud dan tujuannya oleh TURUT TERGUGAT;
- 5) Bahwa pada hari Jum'at tanggal 07 Maret 2014 telah diterbitkan bukti surat oleh TURUT TERGUGAT meliputi bukti :
 - 5.1. Perikatan Jual Beli Nomor : 03 untuk Sertifikat Nomor : 657 seluas 181 M²;
 - 5.2. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 04 untuk Sertifikat Nomor : 657 seluas 181 M²;
 - 5.3. Perikatan Jual Beli Nomor : 05 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;
 - 5.4. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 06 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;
 - 5.5. Perikatan Jual Beli Nomor : 07 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;
 - 5.6. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 08 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;Namun terhadap bukti surat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT tersebut PENGUGAT belum mengetahuinya, PENGUGAT baru mengetahuinya sejak PENGUGAT melaporkan TERGUGAT dengan delik Pidana Penipuan (Pasal 378 KUHP) ke Polresta Samarinda, dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan Penyidik kepada PENGUGAT pada bulan Agustus 2014;
- 6) Bahwa pada hari minggu tanggal 16 Maret 2014, TERGUGAT menghubungi PENGUGAT melalui Pesan Blackberry Massanger (BBM) pada jam 08.37 Wita, TERGUGAT mengirim pesan yang isinya :
 - Toooo kam d mana;
 - Kena kk minta kwitansi 3 lembar kam tnda tangani d ats materai;

Hal.4 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kosongkan aj kd papa... gasan hitungan pajak... 700jt;
- Ato biar supirku aj k vorvo to bw kwitansi ikam tanda tangani aj 6 lembar sekalin heh... mauk bnr dan cerewetttt;
- Tto;
- Ikm d vorvo kah;

PENGUGAT belum melihat pesan BBM dari TERUGAT (dilihat oleh PENGUGAT pada jam 14.07 Wita), kemudian pada jam 09.30 Wita TERUGAT menelpon PENGUGAT, diangkat PENGUGAT, TERUGAT mengatakan kenapa tidak balas BBM dan dijawab PENGUGAT masih tidur, kemudian TERUGAT mengatakan "To kena ikam tandatangani kwitansi 6 lembar nanti datang Sopir mengantar Kwitansi", tidak lama kemudian Sdr. Jayen (Sopir TERUGAT) datang menemui PENGUGAT dengan membawa 6 lembar kwitansi yang sudah bermatrai tanpa ada keterangan dan tanggalnya kemudian PENGUGAT tanda tangani niatnya untuk memperlancar pra syarat dalam pembuatan akta jual beli, mengingat Kedua Belah Pihak sudah saling percaya karena TERUGAT dan PENGUGAT memiliki hubungan keluarga (Saudara Sepupu);

- 7) Bahwa kemudian PENGUGAT menghubungi TERUGAT untuk menagih pembayaran cicilan TERUGAT sesuai dengan janji TERUGAT sebagaimana yang tertuang dalam Point 2 Gugatan PENGUGAT, namun TERUGAT susah untuk dihubungi, kemudian PENGUGAT bersama Ayah kandung PENGUGAT berusaha menghubungi TERUGAT melalui Sdr. KAMAL (Teman dekat TERUGAT), dan Sdr. KAMAL menyampaikan bahwa dirinya sudah menghubungi TERUGAT dan menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa TERUGAT akan membayarkan cicilan pada tanggal 25 April 2014, belum sampai tanggal 25 April 2014, pada tanggal 08 April 2014 Sdr. KAMAL menghubungi PENGUGAT menyampaikan melalui SMS yang mengatakan "IRMA (TERUGAT) tidak lagi beli tanah batalkan saja". Kemudian PENGUGAT menghubungi (Via Telephone) TERUGAT untuk menanyakan hal tersebut akan tetapi tidak diangkat oleh TERUGAT. Kemudian pada hari Senin tanggal 26 Mei 2014 Sdr. KAMAL kerumah PENGUGAT dan membawa uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) atas suruhan TERUGAT untuk membayar cicilan TERUGAT kepada PENGUGAT, namun PENGUGAT menolaknya dengan alasan bahwa PENGUGAT ingin bertemu langsung dengan TERUGAT untuk memperjelas kesepakatan

Hal.5 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang dimaksud dan tertuang dalam Point 2 Gugatan PENGGUGAT;

- 8) Bahwa selama ini PENGGUGAT telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan mufakat kekeluargaan dengan melibatkan keluarga namun TERGUGAT tidak menanggapi dengan baik, bahkan TERGUGAT menantang untuk berproses melalui jalur hukum;
- 9) Bahwa pada tanggal 03 Juli 2014, PENGGUGAT mengirim Surat Nomor : 002/mz-VII/2014 kepada TURUT TERGUGAT, Perihal : Mempertanyakan Rencana Pembuatan Akta Otentik, dengan tegas PENGGUGAT menyatakan adanya penyalahgunaan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga PENGGUGAT memohon kepada TURUT TERGUGAT agar melakukan tindakan administrasi (Perikatan Batal Demi Hukum), namun Surat PENGGUGAT tersebut tidak direspon / tidak diperhatikan oleh TURUT TERGUGAT tidak pernah melakukan mediasi dan/atau mempertemukan Kedua Belah Pihak (PENGGUGAT dengan TERGUGAT) untuk memperjelas hubungan hukum dalam suatu Perikatan;
- 10) Bahwa PENGGUGAT sebelumnya telah mengajukan Gugatan Perdata, Perkara Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, materi gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), dalam putusannya Majelis Hakim memutuskan "Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvrinkelijkeverklaard*)". Oleh karena materi gugatan PENGGUGAT bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Oleh karenanya untuk mendapatkan penyelesaian secara tuntas, PENGGUGAT mengajukan gugatan Perdata lagi dengan Materi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Perikatan Jual Beli Nomor 05 (beserta kuasa untuk menjual Nomor 06) dan Nomor 07 (beserta kuasa untuk menjual Nomor 08) tertanggal 07 Maret 2014 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, oleh karena yang berwenang

Hal.6 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Suatu Perjanjian dan/atau Perikatan "BATAL DEMI HUKUM" adalah kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini mengingat Perikatan Jual Beli dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT yang berdomisili dan memiliki kewenangan membuat PPAT di wilayah Kota Samarinda, sehingga telah tepat gugatan PENGUGAT di ajukan di wilayah Pengadilan Negeri Samarinda;

- 11) Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya. Dimana TERGUGAT dengan sengaja tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat "suatu hal (objek) tertentu" adalah terkait objek perjanjian dan isi perjanjian, dalam hal ini terhadap kebenaran isi perjanjian, bahwa setiap perjanjian harus diterangkan secara jelas dan tegas sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya, namun faktanya TERGUGAT tidak menerangkan keadaan yang sebenarnya dalam Perjanjian yang dibuat, seolah-olah TERGUGAT telah lunas melakukan pembayaran pembelian 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT yang dibeli oleh TERGUGAT seluas : 2.086 M² (Dua ribu delapan puluh enam meter persegi), padahal faktanya PENGUGAT sampai dengan saat ini belum pernah menerima sisa pembayaran maupun pelunasan pembayaran pembelian 3 (tiga) bidang tanah dari TERGUGAT, yang secara langsung tidak memenuhi syarat "sesuatu sebab yang halal" bahwa perjanjian yang dibuat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah bertentangan dengan norma-norma yang hidup di tengah-tengah masyarakat, yang dibuktikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT yakni TERGUGAT melakukan perbuatan sewenang-wenang dalam suatu perikatan seolah-olah TERGUGAT telah lunas membeli tanah milik PENGUGAT padahal PENGUGAT sampai dengan saat ini belum pernah menerima sisa pembayaran dari TERGUGAT sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu miliar tiga ratus juta rupiah), sehingga TERGUGAT telah melanggar hak Subyektif PENGUGAT. Oleh karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi dan melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga bukti surat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada hari Jum'at tanggal 07 Maret 2014 meliputi bukti :

Hal.7 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11.1. Perikatan Jual Beli Nomor : 05 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;

11.2. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 06 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;

11.3. Perikatan Jual Beli Nomor : 07 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;

11.4. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 08 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²; -

Kesemuanya "BATAL DEMI HUKUM". Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan secara hukum terhadap bukti tersebut adalah "BATAL DEMI HUKUM";

12) Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain, yang telah memenuhi unsur dan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*), yang dapat di bebaskan ganti-rugi perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) : bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

13) Bahwa TERGUGAT mengetahui dan/atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena jelas melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

13.1. Kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT jika TERGUGAT tidak mengembalikan Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² dan Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M² dan jika tidak dilakukan pembatalan secara hukum, maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu miliar tiga ratus juta rupiah);

13.2. Kerugian Immateriil yakni banyaknya biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelesaian perkara ini, sejak tahun 2014 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tahun 2018, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- 14) Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sehingga Perikatan Jual Beli Nomor : 05 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²; dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 06 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²; dan Perikatan Jual Beli Nomor : 07 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²; dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 08 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²; yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada hari Jum'at tanggal 07 Maret 2014 adalah "BATAL DEMI HUKUM" karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi;
- 15) Bahwa akibat dari pembatalan tersebut, baik PENGUGAT maupun TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula sebelum terjadinya Perikatan, karena hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT secara keseluruhan menurut hukum dianggap tidak pernah ada dan/atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian dalam perkara *a quo*, namun oleh karena TERGUGAT telah melakukan Pembayaran Uang Muka (Panjar) TAHAP I sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) TELAH dibayar TERGUGAT kepada PENGUGAT, sehingga PENGUGAT menganggap bahwa TERGUGAT hanya telah melunasi Pembayaran khusus terhadap Sertifikat Nomor : 657 seluas 181 M² menjadi milik TERGUGAT (oleh karena itu PENGUGAT tidak memohonkan Pembatalan Perikatan Jual Beli Nomor : 03 untuk Sertifikat Nomor : 657 seluas 181 M²; beserta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 04 untuk Sertifikat Nomor : 657 seluas 181 M²). Oleh karena PENGUGAT maupun TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula, sehingga TERGUGAT wajib mengembalikan Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² dan Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M² kepada PENGUGAT, terhadap TURUT TERGUGAT agar kiranya Majelis Hakim memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
- 16) Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum dari padanya,

Hal.9 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan sementara aktivitas dan mengosongkan semua kegiatan diatas Tanah milik PENGUGAT dalam objek perkara *a quo* yakni padaSertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² danSertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M², untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda, sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

- 17) Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), berdasarkan Pasal 227 HIR, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta untuk menghindariTERGUGAT yang nantinya akan memindah-tangankan harta dan/atau aset-aset milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT, sehingga PENGUGAT mempunyai sangka yang beralasan tentang adanya itikad buruk (*te kwader throw*) kepada TERGUGAT tersebut, bersama ini untuk menjamin gugatan PENGUGAT, kiranya Pengadilan Negeri Samarinda berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu atas harta dan/atau aset-aset milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT yakni berupa :

16.1. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Nomor : 627 Atas Nama PENGUGAT, seluas 611 M² yang terletak di Jalan Padat Karya, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;

16.2. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Nomor : 502 Atas Nama PENGUGAT, seluas 1.294 M² yang terletak di Jalan Padat Karya, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;

- 18) Bahwa guna menjamin TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini dan untuk menghindari adanya itikad buruk (*te kwader throw*) yakni dengan mengulur ulur waktu dalam proses pelaksanaan Putusan

Hal.10 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini;

- 19) Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Berdasarkan dasar gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus :

DALAM PROVISI:

Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan sementara aktivitas dan mengosongkan semua kegiatan diatas milik PENGGUGAT dalam objek perkara *a quo* yakni padaSertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² danSertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M², untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda, sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;
4. Menyatakan secara hukum terhadap bukti :

Hal.11 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.3. Perikatan Jual Beli Nomor : 05 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;
- 4.4. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 06 untuk Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M²;
- 4.5. Perikatan Jual Beli Nomor : 07 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;
- 4.6. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 08 untuk Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;

Yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada hari Jum'at tanggal 07 Maret 2014, yang terletak di Jalan Padat Karya, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur adalah BATAL DEMI HUKUM;

5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan objek *a quo* kepada PENGUGAT berupa Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² dan Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M² Atas Nama PENGUGAT setelah dibacakannya Putusan Pengadilan Negeri Samarinda; -
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu miliar tiga ratus juta rupiah) jika TERGUGAT tidak mengembalikan Sertifikat Nomor : 627 seluas 611 M² dan Sertifikat Nomor : 502 seluas 1.294 M²;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian Immaterial kepada PENGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
8. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini yakni berupa :
 - 8.1. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Nomor : 627 Atas Nama PENGUGAT, seluas 611 M² yang terletak di Jalan Padat Karya, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;
 - 8.2. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Nomor : 502 Atas Nama PENGUGAT, seluas 1.294 M² yang terletak di Jalan Padat Karya,

Hal.12 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
11. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka PENGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat, sekarang Terbanding dan Turut Terbanding telah mengajukan jawaban masing-masing tertanggal 3 Oktober 2018 yang diterima dipersidangan tanggal 3 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa adapun jawaban Tergugat sekarang Terbanding, dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding adalah sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT sekarang TERBANDING

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Prematur

Bahwa setelah mempelajari dan mencermati secara seksama dalil Gugatan Penggugat, menurut hemat Tergugat perkara Perdata Nomor : 113/Pdt.G/2018/ PN.Smr, *tidak patut diajukan ke Pengadilan Negeri Samarinda, karena Subjek maupun Objek yang didalilkan dalam perkara in casu, persis sama dengan gugatan yang diajukan Penggugat sebelumnya dalam perkara Perdata Nomor : 109/Pdt.G/ 2016/PN.Smr, jo Nomor : 30/PDT/2018/PT.SMR, yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.*

Hal.13 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara Perdata Nomor : 109/ Pdt.G/2016/PN.Smr, tanggal 6 Februari 2017, amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, tanggal 6 Februari 2017, Tergugat I tidak dapat menerima dan mengajukan pemeriksaan Banding ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dan Pengadilan Tinggi telah menjatuhkan putusan Nomor : 30/PDT/2018/ PT.SMR tanggal 24 Mei 2018, amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat I / Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda, tanggal 6 Februari 2017 Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, yang dimintakan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisional dari Penggugat / Terbanding.

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I / Pembanding.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya.

Hal.14 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 30/PDT/2018/PT.SMR, tanggal 24 Mei 2018, Penggugat tidak dapat menerima isi putusan dan mengajukan Permohonan Kasasi tanggal 25 Juli 2018, sesuai Relas Pemberitahuan kepada Kuasa Termohon Kasasi tanggal 31 Juli 2018 dan Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi Kepada Kuasa Termohon Kasasi tanggal 27 Agustus 2018.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1918 KUHPerdara jo Putusan MARI Nomor : 698 K/Pdt/1995, tanggal 5 Maret 1996, pada intinya, menyatakan : *"Bahwa hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dijadikan dasar gugatan"*, oleh karenanya demi kepastian hukum serta untuk menghindari putusan yang saling bertentangan sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *is casu*, agar menanggungkansampai ada putusan berkekuatan hukum tetap terhadap perkara Perdata Nomor : 109/Pdt.G/ 2016/PN.Smr, yang saat ini dalam proses pemeriksaan di tingkat Kasasi, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termuat dan terulang kembali dalam pokok perkara sekarang ini.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan point "1", Tergugatanggapi demikian, benar awalnya Penggugat pemilik 3 (tiga) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 657, 627 dan 502, seluas : 2.086 M² (dua ribu delapan puluh enam meter persegi) atas nama RENATO/Penggugat, yang terletak di Jl. Padat Karya, Kel. Sempaja Utara, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, dan selanjutnya ke 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat dimaksud telah dijual kepada Tergugat, berdasarkan :

Hal.15 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



- 3.1. Akta Perikatan Jual Beli No. 03, untuk SHM No. 657, seluas : 181 M², dengan Kuasa Untuk Menjual No. 04, dan kwitansi penerimaan uang sebesarRp. 50.000.000,- tanggal 7 Maret 2014.
- 3.2. Akta Perikatan Jual Beli No. 05, untuk SHM No. 627, seluas : 611 M², dengan Kuasa Untuk Menjual No. 06, dan kwitansi penerimaan uang sebesarRp. 150.000.000,- tanggal 7 Maret 2014.
- 3.3. Akta Perikatan Jual Beli No. 07, untuk SHM No. 502, seluas : 1.294M², dengan Kuasa Untuk Menjual No. 08, dan kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 500.000.000,- tanggal 7 Maret 2014.

Terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik seluas : 2.086 M² yang dibeli Tergugat tersebut pembayarannya secara tunai dan sekaligus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- dan telah diterima Penggugat dengan baik, sesuai bukti kwitansi penerimaan uang tanggal 7 Maret 2014, selanjutnya tanah objek perikatan jual beli telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, dengan demikian secara hukum ketiga bidang tanah yang dibeli Tergugat adalah sah menjadi milik Tergugat, sesuai Pasal “2” Akta Perikatan Jual Beli Nomor : “03”, “05”, dan “07” tanggal 7 Maret 2014.

4. Bahwa terhadap gugatan point “2” secara tegas Tergugat tolak, karena Tergugat dengan Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan mengenai harga jual beli 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat seluas : 2.086 M², sebesarRp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), maupun tahapan pembayarannya, kesepakatan Tergugat dengan Penggugat mengenai harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
5. Bahwa terhadap gugatan point “3” dengan tegas Tergugat tolak, Tergugat meminta Penggugat membawa ketiga sertifikat bidang tanah dimaksud untuk diserahkan ke Turut Tergugat dengan tujuan agar Turut Tergugat melakukan *Check List* di BPN untuk mengetahui apakah objek jual beli ada masalah atau tidak, dari kehati-hatian Tergugat tersebut menunjukkan bahwa Tergugat merupakan pembeli beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi oleh undang-undang
6. Bahwa terhadap gugatan point “4” dan “5”, secara tegas Tergugat tolak, dalil Penggugat hanya kebohongan belaka, tidak logis Turut Tergugat hanya memerintahkan Penggugat untuk tanda tangan, dan ironisnya menyatakan

Hal.16 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat baru mengetahui ketiga Perikatan Jual Beli tersebut bulan Agustus 2014. Secara hukum Penggugat bukan anak kecil lagi dan berpendidikan sehingga mengerti mana yang patut untuk dilakukan, dalam perkara ini Penggugat seolah-olah tidak mengerti sesuatu, sebab hal yang tidak logis Turut Tergugat hanya memerintahkan Penggugat untuk menanda tangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor : "03", "05", dan "07" dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : "04", "06", dan "08" tanggal 7 Maret 2014, karena Turut Tergugat dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan para pihak kedalam Akta Otentik dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

7. Bahwa terhadap gugatan point "6", dengan tegas Tergugat tolak, Tergugat meminta Penggugat menanda tangani 6 (enam) lembar kwitansi kosong, namun yang diserahkan hanya 5 (lima) lembar, hal itu diminta Tergugat guna mengantisipasi pembayaran yang menjadi kewajiban Penggugat dikemudian hari atas pengalihan ketiga bidang tanah tersebut, antara lain : Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan lain-lain yang belum dibayarkan karena harus menunggu proses terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sesuai Pasal "4" Perikatan Jual Beli tanggal 7 Maret 2014.

Kesepakatan Tergugat dengan Penggugat yang menanggung biaya administrasi, kepengurusan ke Notaris dan lainnya ditanggung Tergugat, dan faktanya terhadap 5 (lima) lembar kwitansi kosong yang ditanda tangani Penggugat sampai sekarang belum dipergunakan dan telah dibuktikan Tergugat di depan persidangan dalam perkara Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr.

8. Bahwa terhadap gugatan point "7", "8" dan "11", secara tegas Tergugat tolak, karena Tergugat membeli 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat, pembayarannya dilakukan secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 700.000.000,- sesuai kwitansi penerimaan uang tanggal 7 Maret 2014, namun Penggugat licik dengan membuat suatu konstruksi hukum yang seolah-olah dalil gugatan mengandung kebenaran dengan melibatkan orang yang bernama KAMAL, padahal tujuannya hanya untuk mendapatkan uang dengan cara yang tidak patut, Tergugat tidak mempunyai kewajiban/beban apapun dengan Penggugat atas pembelian ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

Hal.17 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Bahwa terhadap gugatan point “10”, secara tegas Tergugat tolak, karena gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, *baik dalam posita maupun Petitum hanya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum*, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Samarinda perkara Perdata Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, tanggal 6 Februari 2017 tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, sebagaimana Putusan Nomor : 30/PDT/2018/PT.SMR, tanggal 24 Mei 2018, yang amarnya menyatakan “*Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya*”, dan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tersebut Penggugat menyatakan Kasasi sebagaimana diuraikan dalam Ekespsi diatas.

Penggugat beritikad tidak baik dan hendak mempermainkan Pengadilan Negeri Samarinda dengan menyembunyikan kebenaran, terbukti atas Putusan Pengadilan Negeri Samarinda perkara Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, tanggal 6 Februari 2017, Tergugat I/Tergugat *in casu* mengajukan Banding, demikian juga atas Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor : 30/PDT/2018/PT.SMR tanggal 24 Mei 2018, Penggugat menyatakan Permohonan Kasasi tanggal 25 Juli 2018, sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Kasasi kepada Kuasa Termohon Kasasi / Tergugat I Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr, tanggal 31 Juli 2018, padahal pihak dan dalil gugatan dalam perkara Perdata Nomor : 113/Pdt.G/2018/PN.Smr sama persis dengan perkara Perdata Nomor : 109/Pdt.G/2016/PN.Smr.

10. Bahwa terhadap gugatan point “12”, “13”, “14”, “15”, “16”, “17” dan “18” secara tegas Tergugat tolak, karena sampai sekarang tidak ada bukti tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam proses perikatan jual-beli atas 3 (tiga) bidang objek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dihadapan Turut Tergugat, sehingga tidak ada dasar hukum menyatakan batal Perikatan Jual - Beli tanggal 7 Maret 2014 atas ketiga bidang tanah objek jual beli, jika benar Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas perikatan jual beli dimaksud, mohon Penggugat buktikan didepan persidangan, karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas Perikatan Jual Beli Nomor : “03”, “05” dan “07” dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : “04”, “06”, dan “08” tanggal 7 Maret 2014 sebagaimana dalil gugatan, dengan demikian tuntutan : “*Ganti rugi, mengembalikan sertifikat kepada Penggugat, mengosongkan objek*

Hal.18 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, sita jaminan, uang paksa”, harus ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan point “19”, secara tegas Tergugat tolak, karena tidak ada bukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, dan terhadap putusan serta-merta yang dimohonkan Penggugat haruslah dikesampingkan sesuai SEMA No.07/1978.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

JAWABAN TURUT TERGUGAT sekarang TURUT TERBANDING

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil dari penggugat kecuali yang nyata-nyata TURUT TERGUGAT akui dalil kebenarannya;
2. Bahwa penerbitan akta perikatan jual beli dan kuasa menjual terhadap obyek sengketa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, sebagaimana dalil gugatan PENGUGAT pada poin 5 adalah sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa menurut pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) telah menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT poin 2 telah bersepakat nilai jual antara PENGUGAT dan TERGUGAT terhadap objek sengketa adalah seharga Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) namun faktanya PENGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah menyampaikan harga yang sebenarnya kepada TURUT TERGUGAT karena faktanya

Hal.19 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dan TERGUGAT hanya menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT bahwa harga jual terhadap 3 (tiga) SHM No. 657, SHM No. 672 dan SHM No. 502 adalah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

5. Bahwa, benar PENGUGAT ada menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat ke kantor TURUT TERGUGAT dan menanda tangani serah terima dokumen (3 buah sertifikat tertanggal 28 Pebruari 2014) dan setelah menerima ketiga (3) SHM tersebut dari PENGUGAT, maka selanjutnya TURUT TERGUGAT melakukan pengecekan sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, untuk mengetahui tentang keaslian data ketiga (3) SHM serta apakah ketiga (3) SHM tersebut bermasalah atau tidak.
6. Bahwa setelah TURUT TERGUGAT melakukan pengecekan ke BPN, ternyata ke tiga (3) SHM tersebut tidak bermasalah, atas permintaan dari PENGUGAT dengan TERGUGAT, maka pada tanggal 07 maret 2014 TURUT TERGUGAT menerbitkan akta perikatan jual beli dan akta kuasa menjual sebagaimana yang terdapat dalam gugatan PENGUGAT yaitu masing-masing :

- 6.1 Perikatan Jual Beli Nomor Nomor : 627 seluas 611 M2;
- 6.2 Kuasa Untuk Menjual Nomor Nomor : 627 seluas 611 M2;
- 6.3 Perikatan Jual beli Nomor Nomor : 502 seluas 1.294 M2;
- 6.4 Kuasa Untuk Menjual Nomor Nomor : 502 seluas 1.294 M2

dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT selaku Notaris telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku.

7. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada poin 4 dan 5, oleh karena dalil gugatan PENGUGAT tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Karena nyata-nyata PENGUGAT sebelum menandatangani akta dihadapan TURUT TERGUGAT; Turut Tergugat telah membacakan dan menjelaskan isi, maksud dan tujuan dari akta yang akan di tandatangani sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 poin L yaitu membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
8. Bahwa disamping itu pada dasarnya TURUT TERGUGAT, selaku Notaris hanyalah memformulasikan kedalam suatu Akta terhadap apa yang telah diterangkan maupun pernyataan yang disampaikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT pada saat menghadap TURUT TERGUGAT. Dengan demikian

Hal.20 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



setiap orang yang datang menghadap Notaris, maka orang tersebut haruslah dinilai telah benar berkata dan jika ternyata pernyataan atau keterangan yang disampaikan pada saat menghadap ternyata tidak benar berkata, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab sendiri orang yang menghadap, bukan menjadi tanggung jawab Notaris, jika terjadi hal demikian, maka Notaris haruslah dibebaskan dari tanggung jawab semacam ini;

9. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku disamping itu TURUT TERGUGAT tidak pernah merasa merugikan PENGUGAT dan TERGUGAT; TURUT TERGUGAT selaku Notaris dalam hal ini hanya berfungsi melakukan pencatatan (menuliskan) terhadap apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT pada saat menghadap TURUT TERGUGAT, serta tidak ada kewajiban bagi TURUT TERGUGAT untuk menyelidiki secara materil terhadap apa-apa yang telah dikemukakan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT pada saat menghadap TURUT TERGUGAT;

10. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan PENGUGAT poin 9 oleh karena TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan Akta perikatan jual beli dan kuasa jual telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku dan TURUT TERGUGAT tidak mempunyai kewenangan untuk memaksakan kehendak kepada TERGUGAT untuk melakukan tindakan administrasi membatalkan akta secara sepihak karena pembatalan suatu akta haruslah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak, atau diajukan kepengadilan.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, Maka TURUT TERGUGAT memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus perkara No.113/Pdt.G/2018/PN Smr dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, dan Turut Tergugat/ sekarang Terbanding dan Turut Terbanding tersebut, Penggugatsekarang Pemanding telah mengajukan Repliknya tertanggal 10 Oktober 2018 pada

Hal.21 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanggal 10 Oktober 2018, dan kemudian atas Replik Penggugat sekarang Pemanding tersebut, Tergugat/sekarang Terbanding mengajukan Duplik tertanggal 17 Oktober 2018 pada persidangan tanggal 17 Oktober 2018, sedangkan Turut Tergugat/sekarang Turut Terbanding tidak ada mengajukan Duplik dalam perkara ini, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik Penggugat sekarang Pemanding dan Duplik Tergugat/sekarang Terbanding sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik dari Tergugat/sekarang Terbanding dan pembuktian dari kedua belah pihak dalam persidangan, maka Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 30 Januari 2019 telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.304.000,-(satu juta tiga ratus empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat putusan Pengadilan Negeri Samarinda *aquo* dibacakan, pihak Penggugat sekarang Pemanding dan pihak Tergugat, sekarang Terbanding hadir dipersidangan, sedangkan pihak Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding tidak hadir dipersidangan, dan terhadap putusan dalam perkara ini telah diberitahukan kepada:

1. Turut Tergugat, pada tanggal 4 April 2019, hal mana sesuai dengan Relaas Pemberitahuan Putusan kepada Turut Tergugat Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 4 April 2019;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Penggugat mengajukan upaya hukum banding, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat Plh. Panitera Pengadilan Negeri

Hal.22 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda Nomor 05/Bdg/2019/Pdt.Smr jo. Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 11 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terbanding semula Tergugat sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 4 April 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat, sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 4 April 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Pengadilan Negeri Samarinda dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari tanggal relas pemberitahuan memeriksa berkas, masing-masing kepada:

1. Kuasa Penggugat sekarang Pemanding, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 11 Juli 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
2. Kuasa Tergugat / sekarang Terbanding, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 4 April 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
3. Turut Tergugat/sekarang Turut Terbanding, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 4 April 2019 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputuskan di tingkat banding Penggugat sekarang Pemanding tidak ada mengajukan memori banding dalam perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan atas perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr pada tanggal 30 Januari 2019, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/sekarang Pemanding dan Kuasa Tergugat/sekarang Terbanding, namun tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat /sekarang Turut Terbanding maupun Kuasanya;

Hal.23 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap isi putusan a quo, oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda telah diberitahukan kepada Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 4 April 2019. Selanjutnya permohonan banding dari Kuasa Penggugat sekarang Pembanding diajukan pada tanggal 11 Pebruari 2019, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (belum melewati waktu 14/empat belas hari), sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat/sekarang Pembanding tidak ada mengajukan memori banding dalam perkara ini, sehingga tidak diketahui secara pasti maksud dan tujuan mengajukan permohonan banding ini, namun demikian Pengadilan Tinggi akan memeriksa dan memutusnya apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan dan memenuhi rasa keadilan atau belum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan yang meliputi surat gugatan, jawaban, replik, duplik, berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 30 Januari 2019 berikut dengan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smrtanggal 30 Januari 2019 yang tidak mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat, karena apa yang dituntut oleh Penggugat/sekarang Pembanding dalam provisi ternyata merupakan bagian dari pokok perkara yaitu menentukan siapa yang paling berhak atas objek perkara a quo yakni sebagaimana disebut dalam Sertifikat Nomor: 627 seluas 611 M² dan Sertifikat Nomor: 502 seluas 1.294 M², sedangkan putusan provisi itu sendiri adalah merupakan putusan yang diambil atas permintaan salah satu pihak yang bukan menyangkut pokok perkara sebelum dijatuhkannya putusan akhir;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, karena ternyata tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat/sekarang Pembanding adalah menyangkut pokok perkara, maka untuk itu pertimbangan hukum Majelis

Hal.24 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tingkat pertama yang menolak tuntutan provisi dari Penggugat/sekarang Pembanding diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus tuntutan provisi ini sehingga dengan demikian cukup beralasan untuk menguatkan putusan provisi yang dijatuhkan Majelis Hakim tingkat pertama dalam tingkat banding ini;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam bagian eksepsi Tergugat/sekarang Terbanding mengajukan eksepsi yang materi eksepsinya pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

▪ Eksepsi tentang Gugatan Prematur;

Bahwa untuk kepastian hukum serta untuk menghindari putusan yang saling bertentangan sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu*, menanggukuhkan perkara ini sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perkara Perdata Nomor 109/Pdt.G/ 2016/PN.Smr, yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab dalil gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smr, menurut Tergugat/sekarang Terbanding tidak patut diajukan ke Pengadilan Negeri Samarinda, karena Subjek maupun Objek yang didalilkan dalam perkara *in casu*, persis sama dengan gugatan yang diajukan Penggugat sebelumnya dalam perkara Perdata Nomor 109/Pdt.G/ 2016/PN.Smr, jo Nomor 30/PDT/2018/PT.SMR, yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat/sekarang Terbanding tersebut, pihak Penggugat sekarang Pembanding telah menanggapi sebagaimana selengkapanya termuat dalam repliknya tertanggal 10 Oktober 2018 halaman 1 dan halaman 2;

Menimbang, bahwa pertimbangan eksepsi oleh Majelis Hakim tingkat pertama menurut Pengadilan Tinggi telah berdasar alasan yang tepat dan benar, karena:

- Makna dari gugatan prematur adalah adanya faktor yang menanggukuhkan sehingga belum saatnya suatu gugatan diajukan, atau dengan kata lain adanya faktor yang menjadi penghalang agar tidak terjadi pertentangan satu keputusan dengan putusan lainnya;

Hal.25 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari uraian diatas bila dihubungkan dengan perkara a quo, bila dicermati dari jawab-jawab para pihak yang berperkara ternyata perkara perdata Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr ada kaitan dengan perkara perdata Nomor 109/Pdt.G/2016/PN Smr jo Nomor 30/Pdt.G/2018/PT Smr yang saat ini perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan tingkat kasasi, namun demikian dalam repliknya Penggugat/sekarang Pemanding menyatakan bahwa walaupun terdapat kesamaan objek dan subjek dalam perkara a quo akan tetapi materi gugatan adalah berbeda, karena dahulu Penggugat/sekarang Pemanding mendalilkan perbuatan melawan hukum bersama-sama dengan perbuatan ingkar janji, sedangkan materi gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr adalah mengenai perbuatan melawan hukum, sehingga menurut Penggugat dengan alasan tersebut tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi prematur;
- Bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat dihubungkan dengan Bukti P-6 yaitu putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 109/Pdt.G/2016/PNSmr, dan Bukti T-3 yaitu putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 30/Pdt.G/2018/PT Smr, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalam perkara tersebut benar terdapat objek dan subjek yang sama, dan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dimaksud masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi (vide bukti T-4 yaitu berupa Relas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi Nomor 109/Pdt.G/2016/PN Smr tertanggal 31 Juli 2018) sehingga perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap, karenanya untuk menghindari adanya pertentangan putusan yang satu dengan lainnya terhadap perkara yang objek dan subjeknya sama maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan eksepsi Tergugat/sekarang Terbanding *a quo* menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan dalam eksepsi pada putusan Pengadilan tingkat banding, oleh karena itu eksepsi dari Tergugat/sekarang Terbanding dapat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dikabulkan maka Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, oleh

Hal.26 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya gugatan Penggugat/sekarang Pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Penggugat/sekarang Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya sebagaimana tercantum dalam diktum putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 30 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan karenanya harus dikuatkan yang amar selengkapya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, Undang-Undang No.20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) serta peraturan hukum lain yang bersangkutan:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/sekarang Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smr tanggal 30 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 Oktober 2019 oleh kami JONNY SITOANG, S.H. , M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, H. SULTHONI, S.H., M.H. dan PURNOMO AMIN TJAHJO, SH.MH.masing masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 130/PDT/2019/PT.SMR tanggal 9 September 2019 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di peradilan tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dan dibantu MUSIFAH, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Para pihak dalam perkara ini;

Hal.27 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

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

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



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

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

H. SULTHONI, S.H.,M.H.

JONNY SITOANG, S.H. , M.H.

PURNOMO AMIN TJAHJO, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

MUSIFAH, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan	Rp. 6.000,--
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,--
3. <u>Biaya pemberkasan</u>	<u>Rp. 134.000,--</u>
Jumlah	Rp. 150.000,--

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal.28 dari 28 hal. Putusan No. 130/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)