



**P U T U S A N**  
**Nomor 1167 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

Hj. RAMSINAH binti H. SOKMA, bertempat tinggal di RT 01 RW 01, Kelurahan Penajam, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Nur'ain, SH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Let. Jend. Suprpto RT 11 No. 13, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2012;

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**

lawan

1. Hj. FATMAWATI, bertempat tinggal di Komp. Kopri Blok I. H No. 17 RT 037, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Ali Munawar, SH, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Balikpapan Baru Sentra Eropa II Blok AB 10 No. 23, Balikpapan Baru, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2012;
2. HAMID GUNAWAN, S.H, bertempat tinggal di Jalan K.H. Agus Salim II No. 42, Klandasan, Kota Balikpapan;

**Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat I, II/Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah anak Kandung almarhum H. Sokma (meninggal pada tanggal 19 Juli 2011) dengan Ibu bernama almarhumah Jannah binti Darmawi Istri Pertama almarhum H. Sokma/telah meninggal dunia dari 3 (tiga) bersaudara Penggugat anak ke- 1 (pertama), Hj. Rahmawati binti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Sokma adalah anak ke- 2 (kedua) yang masih hidup dan Edy bin H. Sokma anak ke- 3 (tiga) telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2012 anak-anak almarhum H. Sokma dan Istri Almarhum H. Sokma yang ke- 2 (dua) Hj. Rukmini/Rusmayani (masih hidup) adalah ahli waris almarhum H. Sokma;

2. Bahwa almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat memiliki bidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan sesuai dengan:

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 358 seluas = 24.595 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma/Ayah Penggugat;
2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 539 seluas = 6.459 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma/Ayah Penggugat;
3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 625 seluas = 14.710 m<sup>2</sup> atas nama Arbain;
4. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1823 seluas = 12.125 m<sup>2</sup> atas nama Taib;
5. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 519 seluas = 13.122 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
6. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 559 seluas = 19.641 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
7. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 560 seluas = 17.081 m<sup>2</sup> atas nama Astiansyah;
8. Sebidang tanah dengan Surat Penguasaan Tanah Negara tanggal 19 Mei 1985 seluas = 19.650 m<sup>2</sup> atas nama Saini;
9. Sebidang tanah dengan Surat Keterangan Pejualan Tanah Negara tanggal 4 Februari 1986 seluas = 8.000 m<sup>2</sup> atas nama Bahriansyah;

3. Bahwa almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat semasa hidupnya pernah melakukan perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) di atas kepada Tergugat pada tanggal 14 Januari 2009 yang pada waktu itu almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat menunjuk Kuasanya/Wakilnya/kepada Sikan (Perjanjian ini dibuat oleh Tergugat sendiri yang patut dihormati Penggugat);

4. Bahwa atas Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah sebagaimana angka 3 (tiga) di atas kewajiban Tergugat membayar sesuai dengan Pasal 5 (lima) Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 tersebut dengan 4 (empat) tahap pembayaran yaitu:

Hal. 2 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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. Tahap Pertama sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibayarkan sebagai uang muka pembelian;
2. Tahap kedua dibayar sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 3 (tiga) bulan setelah selesai balik nama sertifikat atas nama pembeli;
3. Tahap ketiga dibayar sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) 3 (tiga) bulan pengurusan segel tanah menjadi sertifikat atas nama pembeli selesai;
4. Tahap keempat dibayar sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) 3 (tiga) bulan setelah pembayaran tanah ketiga;  
Dan baru dibayar oleh Tergugat 2 (dua) tahap pertama sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai uang muka kemudian Tahap kedua dibayar Tergugat berupa Cek Bank BTN sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang sampai sekarang baru terbayar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sampai Gugatan ini di ajukan tidak ada lagi pembayaran melalui almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat maupun melalui Sikan/Kuasanya/Wakilnya;
5. Bahwa Pembayaran dari Tergugat sebagaimana angka 4 (empat) di atas oleh H. Sokma/Ayah Penggugat atau melalui Kuasanya/Wakilnya (Sikan) kepada Notaris Hamid Gunawan, SH. (turut Tergugat) untuk pembayaran pembuatan Akta Perikatan dan biaya balik nama dan turut Tergugat telah salah bertindak bukannya membuat Akta Perikatan melainkan membuat Akta Kuasa Menjual dan dapat sebagai pembeli kepada Tergugat perbuatan Turut Tergugat demikian adalah perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Perjanjian Jual Beli sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 yang Sikan sebagai Kuasa/Wakil yang ditunjuk almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat tersebut menjadi Gugur karena Ayah Penggugat/almarhum H. Sokma telah meninggal dunia dan kenyataannya Penggugat/ahli waris almarhum H.Sokma/Ayah Penggugat tersebut tidak bersedia melanjutkannya;
7. Bahwa setelah pembayaran Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) tersebut angka 4 (empat) di atas Tergugat tidak ada etikat baik untuk menyelesaikan sisa pembayaran walaupun sudah diminta baik secara lisan maupun secara tertulis/melalui surat baik melalui Kuasa/Wakil almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat (Sikan) maupun melalui kuasa ahli waris almarhum H. Sokma/ Ayah Penggugat tetapi Tergugat tidak pernah menunjukkan etikat baiknya untuk menyelesaikan dan begitu pula dengan ahli waris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat melalui kuasanya meminta dibatalkan saja Jual

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

beli tersebut akan tetapi Tergugat yang didampingi suaminya meminta pengembalian uangnya terlalu besar dan sering berubah-ubah tidak ada kepastian bulan ini bersedia dikembalikan uangnya nanti bulan berikutnya tidak bersedia lagi tidak ada kepastian dan terkesan tidak ada itikad baiknya;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas Penggugat sebagai salah satu ahli waris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menyatakan Perjanjian Jual Beli sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 batal dengan alasan almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat sudah meninggal dunia Kuasa/wakilnya yang diberikannya kepada SIKAN gugur demi hukum dan alasan sebagaimana angka 4. 6 dan 7 di atas, Berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Jual Beli Sebidang tanah tanggal 14 Januari 2009 berbunyi "Apabila Perjanjian ini menjadi batal karena alasan apapun juga sehingga pihak penjual harus mengembalikan jumlah uang yang telah diterimanya kepada pembeli, maka jumlah uang itu dengan ini diakui oleh Penjual sebagai hutangnya kepada Pembeli";
9. Bahwa dengan Batalnya Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 sebagaimana angka 8 (delapan) di atas maka Penggugat sebagai salah satu ahliwaris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat menyerahkan/mengembalikan kepada Tergugat uang pembayaran yang telah diserahkannya kepada almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat atau melalui Kuasanya/Wakilnya (Sikan) sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana maksud Pasal 9 (sembilan) Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 (dimana Perjanjian tersebut dibuat oleh Tergugat sendiri yang patut dihormati Penggugat);
10. Bahwa menyatakan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 Batal demi Hukum atau Batal karena sebab lain karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;
11. Bahwa menyatakan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat kepada Ayah Penggugat/almarhum H. Sokma atau melalui Kuasanya/Wakilnya (Sikan) sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) merupakan hutang dari almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat sekarang dibayar/diserahkan Penggugat sebagai salah satu ahli waris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
12. Bahwa adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat-Sertifikat

Hal. 4 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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)



dan Surat-Surat Tanah yang ada pada Notaris Hamid Gunawan, SH. (turut Tergugat) sebagaimana angka 2 (dua) posita di atas kepada Penggugat atau kepada ahli waris almarhum H. Sokma lainnya;

13. Bahwa perbuatan turut Tergugat yang telah membuat Akta Kuasa untuk menjual dan dapat sebagai pembeli kepada Tergugat atau membuat Akta-Akta yang merugikan adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melarang turut Tergugat untuk membuat Akta-Akta apapun atas Sertifikat dan Surat tanah sebagaimana angka 2 (dua) posita di atas;
15. Bahwa adalah patut pula apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat dan surat-surat tanah milik almarhum H. Sokma yang ada pada turut Tergugat (sebagaimana angka 2 (dua) posita di atas) kepada Penggugat/ahli waris almarhum H. Sokma yang lain;
16. Bahwa agar adanya jaminan Tergugat dan turut Tergugat tidak mengalihkan atau membuat Akta Balik Nama Sertifikat-Sertifikat dan Surat-Surat Tanah milik almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah Bersertifikat-Sertifikat dan Bersurat-Surat tanah sebagaimana angka 2 (dua) posita di atas;
17. Bahwa adalah patut apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk, mentaati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
18. Bahwa agar Tergugat dan turut Tergugat mentaati dan tidak melalaikan Putusan dalam perkara ini maka adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat dan turut Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat atau ahli waris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat lainnya setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
19. Bahwa adalah wajar pula apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
20. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat yang Penggugat ajukan ini didasari dengan alat bukti yang *outentik* menurut hukum maka adalah patut menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 14 Januari 2009 batal demi hukum atau batal karena sebab lain;
4. Menyatakan uang pembayaran yang diserahkan Tergugat kepada almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat atau kepada Kuasanya/Wakilnya (Sikan) sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) adalah merupakan hutang yang harus dibayar oleh almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat yang sekarang dikembalikan/dibayar Penggugat sebagai ahli warais almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan/menyerahkan Semua Sertifikat/Surat Tanah yang ada pada Notaris Hamid Gunawan, SH. (turut Tergugat) kepada Penggugat/ahli waris almarhum H. Sokma lainnya yaitu berupa:
  1. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 538 seluas = 24.595 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  2. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 359 seluas = 6.459 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  3. Sebidang tanah Bersertifikat hak milik Nomor: 625 seluas = 14.710 m<sup>2</sup> atas nama Arbain;
  4. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 1923 seluas = 12.123 m<sup>2</sup> atas nama Taib;
  5. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 519 seluas = 13.122 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  6. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 559 seluas = 19.641 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  7. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 560 seluas = 17.081 m<sup>2</sup> atas nama Astiansyah;
  8. Sebidang tanah dengan Surat Penguasaan Tanah Negara tanggal 16 Mei 1985 seluas = 19.650 m<sup>2</sup> atas nama Saini;

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Sebidang tanah dengan Surat Keterangan Penguasaan tanah Negara tanggal 1 Februari 1986 seluas = 8.000 m<sup>2</sup> atas nama Bahriansyah;
6. Memerintahkan turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat/Surat tanah yang ada padanya kepada Penggugat/ahli waris almarhum H. Sokma yaitu:
  1. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 538 seluas = 24.595 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  2. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 539 seluas = 6.459 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  3. Sebidang tanah Bersertifikat hak milik Nomor: 625 seluas = 14.710 m<sup>2</sup> atas nama Arbain;
  4. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 1923 seluas = 12.123 m<sup>2</sup> atas nama Taib;
  5. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 519 seluas = 13.122 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  6. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 559 Seluas = 19.641 m<sup>2</sup> atas nama H. Sokma;
  7. Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor: 560 seluas = 17.081 m<sup>2</sup> atas nama Astiansyah;
  8. Sebidang tanah Surat Penguasaan Tanah Negara tanggal 16 Mei 1985 seluas = 19.650 m<sup>2</sup> atas nama Saini;
  9. Sebidang tanah dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tanggal 1 Februari 1986 seluas = 8.000 m<sup>2</sup> atas nama Bahriansyah;
7. Melarang turut Tergugat membuat Akta-Akta apapun atas Sertifikat dan Surat tanah sebagaimana angka 6 dan 7 Petitum di atas;
8. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah Bersertifikat sebagaimana angka 5 dan 6 petitum di atas;
9. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk, taat dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat atau ahli waris almarhum H. Sokma/Ayah Penggugat uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau:

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut kepatutan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Tergugat menolak semua dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat;

2. Kurang Pihak;

Ahli waris;

1. Bahwa selain Hj. Ramsinah binti H. Sokma (alm) masih ada ahli waris yang lain dari alm H. Sokma yang belum diikutkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh Penggugat didalam posita guggatannya masih ada ahli waris alm. H. Sokma lain yang masih hidup. Terungkap bahwa sebelum dimasukkannya gugatan ini, ada ahli waris lain dari H. Sokma yang berkorespondensi dengan Tergugat mempersoalkan objek sengketa Sikan kuasa alm. H. Sokma;

2. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh Penggugat, semasa hidupnya, alm. H. Sokma telah menunjuk kuasa/wakil, Sikan untuk menjual dan atau mengurus transaksi penjualan tanah-tanah alm. H. Sokma, ternyata Sikan telah tidak diikutkan sebagai pihak. Bahwa hubungan hukum antara Sikan dengan perkara *a quo* tidak dapat diabaikan, sehingga jika Sikan tidak diikutkan sebagai pihak maka kebenaran materiil dari perkara *a quo* tidak diungkap secara utuh;

3. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

3. Lokasi objek sengketa tidak jelas/kabur;

1. Bahwa lokasi objek sengketa tidak jelas, bahwa didalam posita gugatan gugatan, ada 9 (sembilan) bidang tanah yang didalilkan sebagai objek sengketa oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Nomor 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup> (dalam posita tertulis Nomor Sertifikat 358);
2. Sertifikat Nomor 539 seluas 6.459 m<sup>2</sup>;
3. Sertifikat Nomor 625 seluas 14.710 m<sup>2</sup>;
4. Sertifikat Nomor 1823 seluas 12.125 m<sup>2</sup>;
5. Sertifikat Nomor 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;
6. Sertifikat Nomor 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

7. Sertifikat Nomor 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;
8. Segel tanggal 19 Mei 1985 a.n. Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup>;
9. Segel tanggal 4 Februari 1986 a.n. Bahriansyah seluas 8.000 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa luas keseluruhan objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah 135.383 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa dari ke-9 bidang tanah tersebut di atas tidak disebutkan apakah bidang tanah tersebut berada disatu lokasi, bersebelahan satu sama lain atau berbeda lokasinya, begitu juga saksi batas tanah tidak disebutkan, baik bidang tanah dengan masing-masing sertifikat/segel atau bidang tanah secara keseluruhan, bahkan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas mata angin dari objek sengketa. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tgl 9/7/1973 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa batas-batas dan luas tanah yang tidak sama dengan tuntutan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa dari ke-9 bidang tanah tersebut diatas tidak disebutkan terletak di RT berapa atau jalan apa, sehingga sangatlah meragukan keabsahan dari dalil-dalil Penggugat;
5. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena lokasi objek sengketa yang tidak jelas;

## Perbuatan Melawan Hukum:

- Bahwa posita gugatan Penggugat menyebutkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal uraian-uraian positanya adalah terjadinya ingkar janji dari perjanjian tanggal 14 Januari 2009 dan bukan perbuatan melawan hukum. Bahwa maka dengan demikian sesuai dengan azas-azas hukum perdata maka posita gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena telah keliru merumuskan konstruksi hukum dalam gugatannya. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat telah keliru merumuskan konstruksi hukum dalam posita gugatannya;

## Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 157 Rbg/132.a HIR, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan ini akan menggunakan haknya

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengajukan gugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tetap pada dalil-dalil jawabannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan dalil dalam gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa benar ada perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009 antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan alm. H. Sokma yang diwakili oleh kuasanya, Sikan, bahwa perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak, bahwa oleh karena H. Sokma telah meninggal dunia maka mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum ahli waris alm. Sokma *in casu* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009;
4. Bahwa pasal-pasal yang penting dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Januari 2009 antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan kuasa alm. H. Sokma (Sikan) adalah sbb;

Pasal 1–Luas tanah yang disebutkan dalam perjanjian secara keseluruhan adalah 13,5 HA atau 135.000 m<sup>2</sup>;

(Dalam Perjanjian tidak disebutkan identitas sertifikat-sertifikat dan segel-segel, namun hanya menyebutkan luas tanah secara keseluruhan);

Pasal 3 – (ayat 1);

Harga adalah Rp9.260,-/m<sup>2</sup> (dibulatkan) – atau seharga Rp1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 135.000 m<sup>2</sup>;

Pasal (ayat 2) tanah untuk jalan seluas 10.000 m<sup>2</sup> akan dikurangi (tidak diperjualbelikan) karena dipergunakan sebagai jalan;

Pasal 4 – Biaya balik nama, pengurusan sertifikat menjadi tanggungan Penjual (alm. H. Sokma);

Pasal 5 – Tahapan pembayaran;

Tahap pertama sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibayar sebagai uang muka;

Tahap kedua sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), 3 (tiga) bulan setelah selesai balik nama bagi tanah yang sudah bersertifikat;

Tahap ketiga sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), 3 (tiga) bulan setelah selesai pengurusan segel tanah menjadi sertifikat atas nama Pembeli;

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

### 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

Tahap ke empat sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), 3 (tiga) bulan setelah pembayaran tahap ketiga;

Pasal 8 – (dikutip lengkap) semua surat kuasa yang berhubungan dengan perjanjian jual beli ini adalah bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini dan tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena alasan-alasan apapun juga;

Pasal 9 - (dikutip lengkap) apabila perjanjian ini menjadi batal karena alasan apapun juga, sehingga pihak penjual harus mengembalikan jumlah uang yang telah diterimanya kepada Pembeli, maka jumlah uang itu dengan ini diakui oleh Penjual sebagai hutangnya kepada Pembeli;

5. Bahwa jumlah luas tanah yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai objek sengketa sebagaimana yang tersebut dalam posita gugatan adalah sebagai berikut:

- 1). Sertifikat No. 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup>;
- 2). Sertifikat No. 539 luas 6.459 m<sup>2</sup>;
- 3). Sertifikat No. 625 seluas 14.710 m<sup>2</sup>;
- 4). Sertifikat No. 1823 seluas 12.125 m<sup>2</sup>;
- 5). Sertifikat No. 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;
- 6). Sertifikat No. 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;
- 7). Sertifikat No. 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;
- 8). Segel tanggal 19 Mei 1985 a.n. Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup>;
- 9). Segel tanggal 4 Februari 1986 a.n. Bahriansyah seluas 8.000 m<sup>2</sup>;

Jumlah luas bidang tanah yang ada di posita gugatan adalah 135.383 m<sup>2</sup>;

6. Bahwa tindak lanjut perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009 adalah sebagai berikut:

- 1). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dan juga telah ditanda tangani Akta Jual Beli, maka dengan demikian telah di baliknama atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sertifikat No. 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup>;
- 2). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dan juga telah ditanda tangani Akta Jual Beli, maka dengan demikian telah di baliknama atas nama Pengugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sertifikat No. 539 seluas 6.459 m<sup>2</sup>;
- 3). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dan juga telah ditanda tangani Akta Jual Beli maka dengan demikian telah di baliknama atas nama Pengugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sertifikat No. 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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)



- 4). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dan juga telah ditanda tangani Akta Jual Beli maka dengan demikian telah di baliknama atas nama Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sertifikat No. 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;
- 5). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dan juga telah ditanda tangani Akta Jual Beli maka dengan demikian telah di baliknama atas nama Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sertifikat No. 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;
- 6). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dari Segel atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup> namun proses pensertifikatan sampai dengan diajukannya gugatan ini masih belum selesai, Sikan sebagai kuasa dari alm. H. Sokma telah mengambil segel asli dari Notaris (turut Tergugat) yang ternyata telah mengkapling- kapling dan menjualnya ke pihak ke tiga, sehingga oleh karenanya proses pensertifikatan tertunda;
- 7). Telah ditanda tangani perikatan jual beli dan kuasa menjual secara notariat dari Segel atas nama Bachriansyah seluas 8.000 m<sup>2</sup>, namun proses sertifikat sampai dengan diajukannya gugatan ini masih belum selesai, Sikan sebagai kuasa dari alm. H. Sokma telah mengambil segel asli dari Notaris (turut Tergugat) yang ternyata telah mengkapling- kapling dan menjualnya ke pihak ke tiga, sehingga oleh karenanya proses pensertifikatan tertunda. Bahwa bidang tanah; Sertifikat No. 625 seluas 14.710 m<sup>2</sup>, sedang dalam proses baliknama ke Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa sertifikat yang tidak diketahui keberadaannya (fiktif atau berada di tempat lain) adalah; Sertifikat No. 1923 seluas 12.123 m<sup>2</sup>;
8. Bahwa jumlah luas tanah riil yang dijual ke Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah =123.258 m<sup>2</sup> (vide angka 6-7, hal 18 ,19);
9. Bahwa dari jumlah 123.258 m<sup>2</sup> tersebut dikurangi dengan jalan yang luasnya adalah 10.000 m<sup>2</sup>, sehingga luas akhir yang akan dikuasi dan atau yang akan dibayar oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah = 113.258 m<sup>2</sup> - (123.258 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup>);
10. Bahwa jumlah luas bidang tanah seluruhnya yang akan dibayar oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah seluas 113.258 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas ribu dua ratus lima puluh delapan meter persegi), dengan harga Rp9.260,- per meter persegi, maka harga tanah seluruhnya adalah



113.258 x Rp9.260,- = Rp 1.048.769.080,- (satu milyar empat puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah);

Bahwa harga tersebut sudah termasuk biaya pengurusan surat-surat tanah, biaya notaris serta biaya baliknama (vide Pasal 4 Perjanjian Jual Beli tgl. 14 Januari 2009);

11. Bahwa Sikan (kuasa alm. H.Sokma) pada bulan Juni tahun 2009, telah mengambil dari Notaris (turut Tergugat) segel asli atas nama Saini dan Bahriansyah, ternyata pengambilan segel asli ini terkandung iktikat yang sangat buruk dari Sikan, bahwa ternyata ada konspirasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sikan, yaitu Sikan dan Penggugat Konvensi telah mengkapling-kapling bidang tanah segel tersebut dan dijual ke pihak ketiga. Bahwa berkaitan dengan pengambilan segel asli dari turut Tergugat (Notaris), mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bekerjasama dengan Sikan atau siapa saja yang mendapat hak dari pada nya untuk mengembalikan segel asli tersebut ke Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan sanksi membayar denda keterlambatan pengembalian segel, sebesar Rp1.000.000,- setiap hari keterlambatan pengembalian terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikannya ke Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti kwitansi yang ada, pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada H. Sokma (alm) dan atau Sikan adalah sebagaimana perincian berikut ini. Bahwa 6 (enam) bulan sebelum penandatanganan perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009, telah ada pembicaraan-pembicaraan pendahuluan antara Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan alm H. Sokma berkaitan dengan jual beli tanah tersebut, bahwa seiring berjalannya waktu, telah dilakukan beberapa pembayaran pendahuluan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke alm. H. Sokma, sebagaimana bukti-bukti pembayaran yang akan diuraikan dibawah ini;

Tgl. 16 Juli 2008	Rp185.000.000,-
Tgl. 17 Juli 2008	Rp300.000.000,-
Tgl. 19 September 2008	Rp70.000.000,-
Tgl. 14 Januari 2009	Rp400.000.000,-
Tgl. 17 September 2009	Rp10.000.000,-
Tgl. 25 Juli 2010	Rp300.000.000,-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tgl. 20 Agustus 2010	Rp12.000.000,-
Tgl. 27 Agustus 2010	Rp15.000.000,-
Tgl. 12 April 2011	Rp5.000.000,-
Tgl. 19 April 2011	Rp2.500.000,-
Tgl. 28 Desember 2011 (biaya Notaris)	Rp9.200.000,-
Tgl. 1 Mei 2012 (biaya Notaris)	Rp50.000.000,-
Tgl. 1 Juni 2012 (biaya Notaris)	Rp30.000.000,-
Tgl. 17 Juli 2012 (biaya Notaris)	<u>Rp70.000,-</u>
Jumlah	Rp1.388.770.000,-

(satu milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

13. Bahwa maka dengan demikian Tergugat telah lebih membayar harga tanah dari yang seharusnya dibayar, yaitu kelebihan sebesar; Rp1.388.770.000 - Rp1.048.769.080, = Rp343.000.920,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh rupiah). Sehingga oleh karenanya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang kelebihan bayar sebesar = Rp343.000.920 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh rupiah) dengan membayar denda keterlambatan pengembalian sebesar 10% perbulan atau setara dengan Rp34.300.000,- (tiga puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) perbulan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan putusan Pengadilan;

14. Bahwa sesuai dengan penjelasan di angka III; angka 1 s.d angka 14; di atas; adalah berupa bantahan terhadap posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan:

Jumlah luas tanah yang dijual ke Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya seluas 113.258 m<sup>2</sup> (11,32 HA) dan bukan seperti didalam posita gugatan yang menyebutkan seluas 135.383 m<sup>2</sup> (13,53 HA);

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran lebih yaitu kelebihan bayar sejumlah Rp343.000.920,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh rupiah);

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya, Sikan telah mengambil segel asli dari Notaris (turut Tergugat) atas bidang tanah atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup> dan segel atas nama Bahriansyah seluas 8000 m<sup>2</sup>, ternyata ada konspirasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal. 14 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

Rekonvensi dengan Sikan yaitu Sikan telah mengkapling tanah Tergugat dan dijual kepada pihak ketiga;

15. Bahwa sertifikat No. 1823 ternyata fiktif atau ditempat lain, karena pada waktu dilakukan pengukuran dan pengecekan lapangan, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sendiri tidak dapat menunjukan bidang tanahnya;

Bahwa 5 (lima) sertifikat masing-masing:

Sertifikat No. 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup>;

Sertifikat No. 539 seluas 6.459 m<sup>2</sup>;

Sertifikat No. 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;

Sertifikat No. 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;

Sertifikat No. 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;

Telah selesai proses jual beli/balik nama dari alm. H. Sokma ke Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau pihak yang diberi kuasa;

16. Bahwa sertifikat m<sup>2</sup> 625 seluas 14.710 sedang dalam proses balik nama;

17. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan bahwa perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009 batal demi hukum, karena dalil tersebut tidak berdasarkan hukum yang benar. Bahwa tidak ada alasan hukum untuk membatalkan perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009, dengan penjelasan sbb:

Harga tanah telah lunas dibayar dan bahkan kelebihan membayar;

Pasal 9 Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Januari 2009 tidak dapat ditafsirkan bahwa serta merta perjanjian batal demi hukum, dengan gugurnya surat kuasa Sikan, bahwa pasal tersebut mengisyaratkan "apabila" ada pembatalan barulah pembayaran harga tanah menjadi hutang-piutang, bahwa tidak ada alasan hukum untuk membatalkan perjanjian karena harga tanah sudah dibayar lunas, sehingga oleh karenanya perjanjian jual beli, tetap mengikat para pihak;

18. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris H. Sokma yang telah membiarkan Sikan (kuasa alm. H. Sokma) mengambil segel dari Notaris dan mengkapling-kapling tanah segel atas nama Saini dan atas nama Bahriansyah adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

19. Bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah membiarkan Sikan

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

meminjam segel atas nama Saini dan atas nama Bahriansyah dan mengkaplingnya dari Notaris (turut Tergugat) adalah sbb:

- 1). Terlambatnya penyelesaian pensertifikatan tanah segel atas nama Saini dan atas nama Bahriansyah sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat menguasai bidang tanah tersebut untuk pemanfaatan lahan atau disewakan kepada pihak ketiga atau dijual kepada pihak lain. Bahwa maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, agar mengembalikan segel asli atas nama Saini dan atas nama Bahriansyah ke Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan membayar denda keterlambatan pengambilan segel, sebesar Rp1.000.000.00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengembalian terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan segel-segel tersebut ke Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Selain dari pada itu, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedang mempelajari tindakan Sikan ini apakah ada unsur pidananya, jika ada, maka upaya hukum pidana akan ditindak lanjuti secara terpisah;
20. Bahwa agar tuntutan Rekonvensi tidak *illusionair*, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas dua bidang tanah segel atas nama Saini dan tanah Segel atas nama Bahriansyah, serta harta-harta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lainnya, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak;
21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tepat waktu, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar *dwangsoom* sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 26 September 2012 sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan putusan pengadilan;
22. Bahwa oleh karena tuntutan gugat Rekonvensi ini didasari bukti-bukti yang kuat, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melaksanakan putusan gugat Rekonvensi ini serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi;

Hal. 16 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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 hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;
3. Menghukum ahli waris alm. H. Sokma untuk mematuhi perjanjian jual beli tanggal 14 Januari 2009;
4. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah;

Sertifikat yang telah dibaliknama ke Penggugat Rekonvensi atau pihak lain yang diberi kuasa sebagaimana uraian berikut ini:

- Sertifikat Nomor 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Nomor 539 seluas 6.459 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Nomor 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Nomor 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Nomor 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat yang dalam proses baliknama sebagaimana uraian berikut ini;
- Sertifikat Nomor 625 seluas 14.719 m<sup>2</sup>;
- Segel atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup>;
- Segel atas nama Bahriansyah seluas 8000 m<sup>2</sup>;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan surat tanah berupa segel atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup> dan atas nama Bachriansyah seluas 8000 m<sup>2</sup> yang seluruhnya seluas 27.650 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi dengan membayar denda keterlambatan pengembalian segel, sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengembalian terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengembalikannya ke Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

#### 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

8. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar lebih harga bidang tanah sebesar Rp343.000.920,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang kelebihan bayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp343.000.920,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh rupiah) dengan membayar denda keterlambatan pengembalian sebesar 10% perbulan atau setara dengan Rp34.300.000 (tiga puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) perbulan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan putusan Pengadilan;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas dua bidang tanah segel atas nama Saini dan atas nama Bachriansyah dan harta-harta Tergugat Rekonvensi lainnya oleh juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan.
11. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada Perlawanan, *Banding* atau Kasasi;

Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 113/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 25 Maret 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian Jual beli tanggal 14 Januari 2009 adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak;
3. Menghukum Ahliwaris alm. H. Sokma untuk mematuhi perjanjian Jual beli tanggal 14 Januari 2009;-
4. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik sah atas bidang tanah:
  - Sertifikat yang telah dibalik nama ke Penggugat Rekonvensi atau pihak lain yang diberi Kuasa sebagaimana uraian berikut ini;
  - Sertifikat No. 538 seluas 24.595 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat No. 539 seluas 6.459 m<sup>2</sup>;

Hal. 18 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat No. 519 seluas 13.122 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat No. 559 seluas 19.641 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat No. 560 seluas 17.081 m<sup>2</sup>;

Sertifikat yang dalam proses baliknama sebagaimana uraian berikut ini

- Sertifikat No. 625 Seluas 14.719 m<sup>2</sup>;
- Segel atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup>;
- Segel atas nama Bahriansyah seluas 8000 m<sup>2</sup>;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan surat tanah berupa segel atas nama Saini seluas 19.650 m<sup>2</sup> dan atas nama Bahriansyah seluas 8000 m<sup>2</sup> yang seluruhnya seluas 27.650 m<sup>2</sup> kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan membayar denda keterlambatan pengembalian segel sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan Pengembalian terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengembalikannya ke Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

6. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk yang lain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp956.000,- (sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 98/PDT/2013/PT.KT.SMDA tanggal 10 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 17 Februari 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi tanggal 27 Februari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor: 113/Pdt.G/2012/PN.Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2014;

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 13 Maret 2014;
2. Turut Termohon Kasasi/turut Tergugat/turut Terbanding pada tanggal 19 Maret 2014;

Kemudian para Termohon Kasasi/Tergugat/turut Tergugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 19 Maret 2014 sedangkan turut Termohon kasasi tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana terurai pada halaman 5 alinea 16 s/d alenia 27, telah mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 25 Maret 2013 Nomor: 113/Pdt.G/2012/PN.Bpp dan berkas perkaranya serta memori Banding dari Pembanding maupun Kontra memori banding dari Terbanding, maka Pengadilan tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat pertama dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi. Oleh karena dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karenanya putusan Hakim tingkat pertama baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi dapat dipertahankan, sehingga dalam tingkat banding akan dikuatkan.

Menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Desember 1990 No. 698.K/SIP/1969 dinyatakan:

"Tiap penolakan atas suatu petitum harus disertai pertimbangan dengan ditolaknyanya";

Menurut Putusan Mahkamah Agung R. I. tanggal 9 Agustus 1972 Nomor: 9.K/SIP/1972 dinyatakan:

Hal. 20 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori Bandingnya seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri secara terperinci Mahkamah Agung R.I. harus dapat mengerti hal-hal apa yang dalam Putusan Pengadilan Negeri yang tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa Putusan Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Jo Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Balikpapan hanya didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan Hukum yang menguntungkan pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat asal, seharusnya menurut hukum mempertimbangkan juga mengenai hal-hal yang menguntungkan pihak Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Penggugat asal. Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda telah keliru menerapkan hukum karena membenarkan pertimbangan Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama dengan tidak memeriksa kembali semua dalil-dalil dan bukti yang ada dari Pihak Pembanding/semula Penggugat menurut hukum;

Bahwa Pertimbangan Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding sangat merugikan Pemohon Kasasi dan sangat tidak beralasan hukum Karena semula Penggugat/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dalam perkara ini mempertahankan hak atas tanah milik Ayahnya (almarhum H. Sokma) sebagai anak sekaligus sebagai Pewaris adalah kewajiban Pemohon Kasasi semula Penggugat/ Pembanding mempertahankan hak atas tanah tersebut yang telah diakui dan dikuasai oleh Termohon Kasasi semula Tergugat/Terbanding dan turut Termohon Kasasi telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum bertindak tidak sesuai permintaan Ayah Pemohon Kasasi/semula Pembanding/ Penggugat sehingga merugikan Pemohon Kasasi/semula Pemohon Banding/ Penggugat asal yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi berupa Akta Jual beli padahal Ayah Pemohon Kasasi/ semula Pembanding/Penggugat (almarhum H. Sokma) hanya meminta dibuatkan perikatan jual beli saja;

Bahwa yang menjadi inti permasalahan utama adalah Hakim *Judex Facti* baik di Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding telah keliru menerapkan hukum Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Januari 2009 yang jelas pada Pasal 9 berbunyi “Apabila Perjanjian ini menjadi batal karena alasan apapun juga, sehingga pihak penjual harus mengembalikan jumlah uang yang telah terimanya kepada pembeli, maka jumlah uang itu dengan ini diakui oleh Penjual sebagai hutangnya kepada Pembeli” (simak Bukti P.1) yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat asal untuk dibatalkan Jual Belinya dan

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014



bukan dengan adanya perjanjian ini menjadi perbuatan Tergugat/Terbanding/ sekarang Termohon Kasasi menjadi Ingkar Janji tetapi ada Perbuatan Melawan Hukumnya dengan tidak bersedianya Tergugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi menerima uang yang dalam pasal 9 perjanjian tanggal 14 Januari 2009 tersebut yang menurut pasal tersebut menjadi hutang Penjual dan tidak bersedia menjadikan Perjanjian tersebut Batal bahkan dengan rekayasanya Termohon Kasasi/Terbanding/semula Tergugat asal memasukkan Kwitansi pembayarannya yang dobel (yaitu dengan pembayaran kwitansi cicilan kemudian diganti dengan kwitansi pembayaran keseluruhan tanpa menghilangkan kwitansi cicilan tersebut dan tetap dihitung keseluruhan baik kwitansi pembayaran dengan cicilan maupun dengan pembayaran pengganti cicilan tersebut sehingga seolah-olah pembayaran menjadi dua kali dalam jumlah yang sama) hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Hakim *Judex Facti* baik di Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding yang hanya sangat terlihat memenangkan pihak Tergugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi, periksa Bukti T. 31, adalah gabungan dari Bukti T.28, T.30, T.32, T. 34, T. 35 dan T. 37, dengan pembayaran cicilan ini digabungkan menjadi T. 31 dengan rekayasanya Tergugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi tidak dibuang atau diserahkan kepada almarhum H. Sokma/Ayah Pemohon Kasasi/ Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi pada waktu itu tetapi dijadikan Bukti pembayaran oleh Tergugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi kalau Tergugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi beriktikad baik tentunya hal ini tidak terjadi (mohon dengan sangat diperiksa kembali oleh yang terhormat Ketua Mahkamah Agung R.I. di Jakarta demi keadilan yang hakiki bukan keadilan yang dilatar belakangi keberpihakan);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex facti* /Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak salah dalam penerapan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan yang menunjukkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya karena tidak satupun bukti dari sejumlah alat bukti yang diajukan dalam persidangan berupa 15 ( lima belas ) surat dan keterangan 4 ( empat ) saksi di bawah sumpah yang sah dan kuat mendukung dalil gugatannya yaitu bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa antara orang tuanya H. Sukma almarhum melalui Sikan dengan Tergugat adalah cacat secara hukum sehingga penguasaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas obyek sengketa oleh para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, sebaliknya para Tergugat berdasarkan bukti berupa 29 ( dua puluh sembilan ) surat dan 2 ( dua ) saksi di bawah sumpah telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya/gugatan baliknya yaitu bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya membeli dari orang tua Penggugat, jual beli mana adalah sah sehingga Penggugat wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hj. Ramsinah binti H. Sokma tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Hj. RAMSINAH binti H. SOKMA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 10 November 2014** oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam**,

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No. 1167 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, **Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.**, dan **H. Hamdi, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.,  
Ttd./H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

Ketua Majelis,  
Ttd./

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,MH.,  
Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Jarno Budiyo, S.H.,

## Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,-
- Jumlah..... Rp500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003