



PUTUSAN

Nomor 3519 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RATNA SARI ISMAIL, bertempat tinggal di Jalan K.H. Ahmad Dahlan Nomor 75 Kelurahan Luwuk, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

MOH. AKBAR M. AMIN, bertempat tinggal di Kelurahan Tolando, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asad Dg. Hana, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Moh. Yamin Nomor 102 Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 8 Januari 2021;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Luwuk untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat Sah menurut hukum;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang tidak mau menerima sisa pembayaran sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan tidak mau menyerahkan tanah dan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 75 Luwuk tahun 1993 adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

5. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran tanah dan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 558 Luwuk tahun 1993 terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 75 Luwuk sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan uang titipan (konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Luwuk sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) adalah sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar dari tanah serta mengosongkan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 558 Luwuk tahun 1993 dan menyerahkan kepada Penggugat secara seketika, aman dan sempurna tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voraad*) meskipun ada banding, *verzet*, maupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatan sebab Penggugat tidak menarik ke 2 (dua) orang anak Tergugat, sebab tanah/bangunan rumah tersebut bukan hanya milik dari Tergugat

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022

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

pribadi, karena ke 2 (dua) anak Tergugat yakni Moh. Arsyil Malik dan Andini Malik adalah merupakan ahli waris dimana sebagian atau seluruhnya adalah masih mempunyai hak atas tanah/bangunan tersebut dan bukan hanya Tergugat pribadi;

2. Bahwa sesungguhnya Penggugat telah beretikat buruk dan ceroboh dalam proses pemberian uang terhadap Tergugat, dimana pada saat terjadi pembicaraan lisan antara Penggugat dan Tergugat tidak melibatkan ke 2 (dua) anak Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat *obscure libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Luwuk untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wansprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan sisa uang Penggugat Rekonvensi sebesar Rp770.200.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus tanpa syarat;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, ataupun kasasi dan peninjauan kembali;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara *wanprestasi* ini;

Atau:

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022

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

adil dan bijaksana;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Luwuk telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Lwk, tanggal 10 September 2020 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau menerima sisa pembayaran tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 75 Luwuk tahun 1993, sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 558/Luwuk tahun 1993, yang terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 75 Luwuk, sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tanpa syarat apapun;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar dari tanah serta mengosongkan rumah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 558/Luwuk tahun 1993 dan menyerahkan kepada Penggugat secara seketika, aman dan sempurna tanpa syarat apapun, setelah Penggugat membayar sisa pembayaran sebesar Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp446.000,00 (empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu dengan Putusan Nomor 55/PDT/2020/PT PAL, tanggal 3 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 Januari 2021 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Januari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Lwk yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Luwuk, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2021;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 25 Januari 2021, kemudian Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Luwuk pada tanggal 3 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 55/PDT/2020/PT PAL tanggal 03 Desember 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Lwk tanggal 10 September 2020 yang dimohonkan Kasasi tersebut;

Mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana dalam perkara ini (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Januari 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 3 Februari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Luwuk tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa perjanjian lisan untuk melakukan jual beli tanah milik Tergugat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum, dimana Tergugat telah menyetujui menjual tanah miliknya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 558 Luwuk Tahun 1993 luas tanah 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 75 Luwuk, Kabupaten Banggai, yang akan dilelang oleh Bank BTPN Luwuk akibat kredit macet, dengan harga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) untuk itu Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebanyak Rp954.800.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) sehingga sisanya adalah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp245.200.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

- Bahwa ternyata Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak mau menerima sisa pembayaran tersebut dan tidak bersedia menyerahkan surat-surat dokumen kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RATNA SARI ISMAIL 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022

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

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RATNA SARI ISMAIL** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 3 November 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim anggota tersebut dan oleh Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd/. Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/. Slamet Supriyono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3519 K/Pdt/2022