



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IMAM SARONI, S.E, bertempat tinggal di Jalan MT Haryono Nomor 66 RT 23 Kelurahan Damai, Balikpapan Selatan., dalam hal ini memberi kuasa kepada Ardiansyah, S.H., dan Mardiansyah, S.H., Advokat berkantor di Jalan AMD Sungai Ampal Nomor 24 Kelurahan Sumber Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SUWITO LAWINATA LAUW**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal A. Yani Nomor 33 A RT 48 Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Klara Yustianni Sitinjak, S.H., advokat berkantor di Puri Mandastana Blok Q Nomor 2 RT 53 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015;
2. **HENDRIK THOMAS**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 14-15 RT 13 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Yusuf Mustafa, S.H., M.H., Advokat berkantor di Komplek Ruko Balikpapan Baru, Sentra Eropa II, Blok AB-10 Nomor 33, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah perbatasan, yang terletak Jalan Indra Kila RT 52 Nomor 20 A Kel. GN. Samarinda Kota

Halaman 1 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, atas Nama Penggugat sendiri, gambar situasi

tanggal, 17 Oktober 1986 Nomor 60/1986 seluas 702 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah pak Youmi;

Sebelah Timur berbatasan dengan Imam Sahroni;

Sebelah Selatan Berbatasan dengan tanah Youmi;

Sebelah Barat berbatasan dengan jalan;

Bahwa di atas tanah tersebut berdiri 4 (empat) unit Ruko yang dibangun oleh Penggugat;

2. Bahwa Ruko dan tanah tersebut sebelumnya disewakan oleh Penggugat kepada PT. Kassen, dan selama ini ruko tersebut tidak ada bermasalah dengan pihak manapun juga;
3. Bahwa sekitar awal bulan oktobertahun 2014 klien kami memerlukan dana untuk membayar hutangnya kepada saudara Bisyrri Mustofa, sebesar kurang lebih Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sehubungan hal tersebut Penggugat berusaha untuk mencari pinjaman uang dengan agunan sertifikat rukonya, namun setelah berusaha Penggugat tidak berhasil, oleh saudara Bisyrri Mustofa, mengusulkan bagaimana kalau Penggugat mengajukan permohonan kredit melalui Bank, dengan jaminan asset atau ruko milik Penggugat tersebut, Penggugat mengatakan tidak bisa lagi karena pada saat itu Penggugat juga telah mempunyai kredit di Bankjadi tidak mungkin Bank memberikan kredit lagi kepada Penggugat, kecuali kredit awal dilunasi oleh Penggugat;
4. Bahwa keesokan harinya saudara Bisyrri Mustofa datang lagi menemui Penggugat, yang mengatakan bahwa saudara Bisyrri Mustofa mempunyai teman yang bisa dipinjam namanya untuk mengajukan kredit dibank dengan syarat bahwa kredit tersebut diajukan menggunakan jaminan sertifikat hak milik Penggugat, dan sertifikat tersebut harusdibaliknama atau dibuat jual beli fiktif kepada atas namayang mengajukan permohonan kredit tersebut;
5. Bahwa karena Penggugattidak punya jalan lain untuk mendapatkan pinjaman dana untuk melunasi utangnya tersebut, maka Penggugat setuju saja usul yang di sampaikan oleh saudara Bisyrri mustofa tersebut, dan selang beberapa hari saudara Bisyrri Mustifa, datang lagi menemui Penggugat, memperkenalkan saudara Aditya Rudra Wardana, dan yang menyebutkan bahwa yang akan dipinjam namanya untuk mengajukan kredit di Bank adalah temannyasaudara Aditya Rudrawardana, yang bernama Suwito Lawinata Lauw yaitu Tergugat I;
6. Bahwa setelah adanya kesepakatan lisan diantara saudara Bisyrri dan Aditya

Halaman 2 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

- persyaratan yang diperlukan untuk mengajukan kredit tersebut, salah satunya adalah membuat Akta Jual Beli, dimana ruko dan tanah milik Penggugat tersebut dibuatkan Akta Jual Beli kepada atas nama Tergugat I, seolah-oleh Tergugat I membeli ruko dan tanah milik Penggugat tersebut, dan dasar Akta jual beli tersebut sertifikat milik Penggugat tersebut dibalik nama ke atas nama Tergugat I;
7. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tidak tertulis tersebut, maka pada tanggal, 29 Oktober 2014, dibuatlah Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, yang dibuat di Notaris Hengky Ribowo dengan nomor Akta Jual Beli Nomor 2024/2014, tanggal, 29 Oktober 2014, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dengan kesepakatan lisan Akta Jual Beli tersebut adalah hanya formalitas dengan maksud untuk pengajuan kredit di Bank melalui nama Tergugat I, jadi bukan untuk jual beli sesungguhnya, apabila kredit Bank tersebut dapat dikabulkan, maka Penggugat akan membayar kembali semua cicilan kredit tersebut;
 8. Bahwa akta jual beli ini di sebut formalitas/fiktif karena:
 - a. Tergugat I yang disebut sebagai pembeli dalam akta tersebut, tidak pernah membayarkan dan atau menyerahkan uang kepada Penggugat sebagaimana yang disebutkan didalam akta jual beli tersebut, yang lazimnya dilakukan dalam suatu transaksi jual beli pada saat setelah dilakukan penanda tangan akta jual beli;
 - b. Bahwa jumlah harga yang yang disebutkan dalam akta jual beli tersebut tersebut sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah harga yang tidak benar, karena nilai jual 4 (empat) unit ruko dan tanah milik Penggugat tersebut sebenarnya kurang lebih Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar), dan karenanya tidak mungkin Penggugat mau menjual harga ruko dan tanahnya tersebut sebagaimana disebutkan dalam Akta jual beli tersebut;
 - c. Bahwa semua biaya pembuatan akta dan pajak-pajak yang berhubungan dengan balik nama dan biaya jual beli tersebut dibayar oleh Penggugat;
 9. Bahwa setelah akta jual beli tersebut dibuat, berdasarkan akta jual beli tersebut oleh Tergugat I mengurus balik nama kepada Badan Pertanahan Kota Balikpapan, yang akhirnya sertifikat tersebut dibalik nama ke atas nama Tergugat I;
 10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan kredit di Bank Permata Cabang Balikpapan, dan sekitar awal bulan November 2014, permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di cairkan oleh Bank

Halaman 3 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id
11. Bahwa untuk mengantisipasi pembayaran cicilan dan bunga kredit tersebut, karena sesuai dengan kesepakatan secara lisan, bahwa semua pembayaran kredit tersebut akan dilunasi dan dibayar oleh Penggugat, maka Pada tanggal, 3 November 2014, setelah Penggugat menerima transfer dari Tergugat I tersebut, maka Penggugat mentransfer kembali uang sebanyak Rp1.070.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, karena kredit tersebut diatasnamakan Tergugat I, maka kredit tersebut dibayar menggunakan nama Tergugat I, dan uang yang ditransfer oleh Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran cicilan bulanan kredit tersebut dengan perincian: bayar pajak-pajak jual beli dan biaya pembuatan akta di notaris sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), pembayaran cicilan kredit yang besarnya Rp114.236.111,00 per bulan dibayar untuk 7 bulan berjalan, yaitu dari bulan November 2014, sampai dengan bulan Mei 2015 dengan total Rp799.652.777,00 sedangkan sisanya Rp100.347.223,00 adalah untuk jasa Tergugat I, karena dipakai namanya dalam pengajuan kredit tersebut, dan setelah waktu 7 bulan berjalan tersebut maka Penggugat akan melunasi kredit tersebut dan selanjutnya mengambil kembali sertifikat tanah dan rukonya tersebut dari Tergugat I;
12. Namun ternyata pada saat Penggugat mau melunasi kredit yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu pada bulan Mei 2015 ternyata Tergugat I telah menjual ruko dan tanah milik Penggugat tersebut, dan berdasarkan keterangan Tergugat I, dia menjual ruko dan tanah tersebut sekitar bulan Maret 2015, Tergugat I, atau sebelum 7 (tujuh) bulan pembayar jatuh tempo cicilan kredit yang Penggugat berikan kepada Tergugat I, penjualan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana Tergugat I menjual ruko dan tanah tersebut kepada Tergugat II, bahwa alasan Tergugat I menjual Ruko dan tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II, alasan Tergugat I, karena Penggugat tidak membayar cicilan kredit, pada hal Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp1.070.000.000,00 untuk biaya pembayaran cicilan selama 7 (tujuh) bulan, yang apabila dibayarkan kepada bank pemberi kredit sampai dengan cicilan bulan Mei 2015, namun ternyata Tergugat I, tidak membayarkan cicilan kredit tersebut dan malah menjual Ruko dan tanah milik Penggugat yang diajukan oleh Tergugat I di bank permata tersebut;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I, tidak membayarkan cicilan kredit yang telah Penggugat transfer ke rekening Tergugat I, dan perbuatan Tergugat I

Halaman 4 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perbuatan melawan hukum, yaitu pelanggaran hak

Penggugat yaitu hilangnya harta benda milik Penggugat yaitu berupa ruko dan tanah, perbuatan Tergugat I tersebut telah menyebabkan kerugian dipihak Penggugat, yaitu hilangnya 4 unit ruko dan tanah milik Penggugat yang nilainya sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);

14. Bahwa Tergugat I tidak dapat menjual ruko dan tanah milik Penggugat, karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah fiktif, dimana Tergugat I, tidak pernah membayarkan uang kepada Penggugat dan bahkan untuk membayar cicilan kredit yang diajukan oleh Tergugat I, semuanya dibayar oleh Penggugat, karenanya secara hukum Tergugat I, tidak mempunyai hak terhadap Ruko dan tanah milik Penggugat tersebut;
15. Bahwa jika dikatakan hasil pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat I di Bank Permata sebesar Rp4.700.000.000,00 dibayarkan seluruhnya kepada Penggugat, namun ternyata Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat I cicilan kredit tersebut sebesar Rp1.070.000.000,00 dengan demikian dalam hal ini Tergugat I, tidak dirugikan;
16. Bahwa Penggugat beritikad baik menyelesaikan permasalahan ini kepada Tergugat I, untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan mencari solusi yang saling menguntungkan kedua belah pihak, namun Tergugat I, beberapa kali disomasi tidak pernah dapat menyelesaikan permasalahan ini;
17. Bahwa karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum maka jual beli yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, adalah cacat hukum dan karenanya tidak berkekuatan hukum;
18. Bahwa saat ini objek sengketa masih dalam penguasaan Penggugat, karena Penggugat tidak merasa menjual ruko tersebut kepada Tergugat I ataupun kepada pihak ketiga lainnya;
19. Bahwa agar objek sengketa tersebut tidak dialihkan oleh Tergugat II yang saat ini membeli ruko tersebut dari Tergugat I, maka Penggugat mengajukan sita jaminan agar terhadap objek sengketa berupa 4(empat) unit ruko dan tanahnya sesuai dengan sertifikat tanah hak milik Nomor 1309/Kel. Gunung Samarinda luas 702 M² diletakan sita jaminan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, menjual Ruko dan tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan kredit di Bank permata cabang Balikpapan kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, atas 4 Unit ruko dan tanah milik Penggugat adalah tidak sah, cacat hukum dan karenanya batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan Sertifikat Hak milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda luas 702 m² kepada Penggugat, dan apabila tidak dilaksanakan maka dilakukan eksekusi paksa dengan bantuan penegak hukum;
6. Menghukon Tergugat I, oleh karenanya, membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian moril yang nilainya sebesar Rp10. 000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berhargasita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakan terhadap objek perkara;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pengembalian objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 per hari, dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I;
2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*)
 1. Bahwa Tergugat I telah membeli tanah seluas 702 M² beserta bangunan ruko 4 pintu yang terletak diatasnya senilai Rp4.700.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) yang dijual oleh Penggugat sendiri kepada Tergugat I dan penandatanganan akta jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H., dengan demikian seharusnya ada pihak lain yang ditarik Penggugat sebagai Tergugat yaitu Notaris Hangky Ribowo, S.H., tetapi oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat;
 2. Bahwa setelah akte jual beli itu dilakukan Tergugat I menjaminkan Sertifikat Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda ke PT. Bank Permata Tbk. yang berkedudukan dan berkantor di Jakarta seharusnya PT. Bank Permata Tbk. yang berkedudukan dan berkantor di Jakarta

Halaman 6 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat;

3. Bahwa pada halaman 3 point 9 Penggugat mengakui telah terjadi balik-nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda yang awalnya adalah atas nama Penggugat kemudian dibalik nama ke atas nama Tergugat I itupun dilakukan oleh instansi pertanahan yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan juga ikut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya tetapi oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat;

Hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat yaitu kurang pihak atau tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

3. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 menyebutkan Penggugat adalah pemilik yang sah dinyatakan mempunyai tanah seluas 702 M² beserta bangunan ruko 4 pintu yang terletak diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda, tetapi Penggugat lupa bahwa kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda telah berganti menjadi milik Tergugat I sejak Penggugat menandatangani Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 yang dibuat dan ditandatangani secara sadar dan sehat oleh Penggugat sendiribeerta isteri Penggugat yang bernama Maratus Sholichah dihadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H.;

Karena tidak jelas dasar hukum dalil gugatan serta obyek gugatan Penggugat, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal-asalan saja. Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Penggugat maka patutlah apabila gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang termuat dalam Jawaban dan bagian Konpensi diatas dianggap terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonpensi ini;
2. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonpensi mengenal kepala cabang Bank Qatar yang bernama bapak Yogi (Joachim Ambrosius. SA) sekitar tahun 2009, Penggugat Rekonpensi kenal dengan bapak Yogi karena bapak Yogi sering

Halaman 7 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

Penggugat Rekonpensi bercerita bahwa Penggugat Rekonpensi memerlukan pinjaman lunak dari bank yang rencananya akan Penggugat Rekonpensi pakai untuk membeli mesin *printing* kertas suara pilkada tahun 2015;

Sekitar awal bulan September 2014 bapak Yogi datang dan memberikan penawaran kepada Penggugat Rekonpensi untuk memberikan pinjaman lunak dari bank tetapi Penggugat Rekonpensi mengutarakan bahwa Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai jaminan untuk pinjaman yang ingin Penggugat Rekonpensi ajukan tersebut. Kemudian bapak Yogi memberikan saran dengan meminjam nama Penggugat Rekonpensi untuk mengajukan kredit KPR ke bank, dengan perjanjian setelah uang pinjaman di bank Penggugat Rekonpensi terima maka Penggugat Rekonpensi akan menerima uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta) sebagai pinjaman lunak, Penggugat Rekonpensi juga harus mentransferkan sejumlah uang kepada bapak Yogi yang telah membantu pencairan pinjaman ini;

Lalu Penggugat Rekonpensi diajak oleh bapak Yogi untuk melihat-lihat tanah berikut bangunan ruko 4 pintu yang ada diatasnya yang terletak di daerah Kampung Timur Kota Balikpapan. Pada saat di lokasi tanah tersebut Penggugat Rekonpensi dikenalkan dengan bapak Aditya (Aditya Rudra Wardana) dan Penggugat Rekonpensi mengira bapak Aditya ini adalah pemilik bangunan ruko tersebut;

3. Bahwa pada hari Rabu tanggal 29 Oktober 2014 Penggugat Rekonpensi bertemu dengan bapak Yogi dan Tergugat Rekonpensi beserta isteri di Notaris dan PPAT Hangky Ribowo, S.H., untuk menandatangani akta jual beli tanah berikut bangunan ruko 4 pintu yang terletak diatasnya dari Tergugat Rekonpensi. Penggugat Rekonpensi sangat kaget karena ternyata pemilik dari tanah tersebut adalah Tergugat Rekonpensi bukan bapak Aditya karena sepengetahuan Penggugat Rekonpensi pemilik tanah yang akan dibuatkan jual beli itu adalah milik bapak Aditya;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi beserta isteri yang bernama Maratus Sholichah menandatangani akta jual beli tanah perbatasan berikut bangunan ruko 4 pintu yang ada diatasnya seharga Rp4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah) dihadapan Notaris Hangky Ribowo, SH. Penggugat Rekonpensi sempat bertanya kepada bapak Yogi kenapa harga tanah berikut bangunan ruko yang tertera dalam akta jual beli sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) ternyata semua itu sudah diatur oleh bapak Yogi selaku perantara jual beli ini bersama dengan Tergugat Rekonpensi selaku pemilik tanah. Akhirnya Penggugat Rekonpensi setuju saja karena Penggugat Rekonpensi memang

Halaman 8 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 setelah penandatanganan akte jual beli tanah tersebut sepengetahuan Penggugat Rekonsensi sertifikat tersebut akan dijaminkan ke bank Permata dan semua itu sudah diatur oleh bapak Yogi karena kebetulan bapak Yogi sebagai Kepala Cabang Bank Qatar di Balikpapan mempunyai relasi ke beberapa bank-bank di Balikpapan;
6. Bahwa karena semua telah diatur oleh bapak Yogi maka pada hari itu juga setelah penandatanganan akte jual beli antara Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi yaitu tanggal 29 Oktober 2014 Penggugat Rekonsensi menerima pencairan dana atas pinjaman KPR di Bank Permata senilai Rp4.700.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) kemudian pada hari itu juga di tanggal yang sama 29 Oktober 2014 Penggugat Rekonsensi transferkan uang tersebut sebesar Rp4.700.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) ke rekening Bank Permata milik Tergugat Rekonsensi dengan nomor rekening 980773621-0 atas nama Imam Saroni, S.E., yaitu Tergugat Rekonsensi sendiri;
7. Bahwa pada tanggal 3 November 2014 sesuai kesepakatan bersama Tergugat Rekonsensi mentranferkan uang sebesar Rp1.070.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:
1. Untuk PPenggugat Rekonsensi : Rp600.000.000,00
 2. Untuk bapak Yogi : Rp100.000.000,00
 3. Untuk bapak Dony : Rp200.000.000,00
 4. Untuk pembayaran pajak : Rp170.000.000,00
- Dan pada tanggal yang sama juga yaitu tanggal 3 Nopember 2014 Penggugat Rekonsensi mentransferkan uang tersebut ke rekening atas nama:
1. Joachim Ambrosius. SA (bapak Yogi) sebesar Rp100.000.000,00
 2. Aditya Rudra Wardana ((bapak Aditya) sebesar Rp200.000.000,00
 3. Pembayaran pajak sebesar Rp170.000.000,00
8. Bahwa pada tanggal 29 Nopember 2014 Penggugat Rekonsensi harus membayar angsuran di bank Permata sebesar Rp114.236.111,00 (seratus empat belas juta dua ratus tiga puluh enam ribu seratus sebelas rupiah), di bulan Desember 2014 sekitar kurang lebih Rp112.000.000,00 (seratus dua belas juta rupiah);
- Bulan-bulan berikutnya Penggugat Rekonsensi terus-terusan ditagih oleh bank Permata terkait dengan pinjaman Penggugat Rekonsensi ini dan karena sudah tidak sesuai kesepakatan, Penggugat Rekonsensi mencoba menghubungi Tergugat Rekonsensi melalui telpon seluler tetapi tidak pernah diangkat, kemudian Penggugat Rekonsensi menghubungi bapak Yogi (Joachim Ambrosius. SA) lalu bapak Yogi memberikan solusi untuk

Halaman 9 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

9. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2015 dan 22 Mei 2015 Penggugat Rekonpensi menerima somasi dari pengacara Stefanus H, S.H., M.H., (pengacara dari Penggugat) sekitar tanggal 26 Mei 2015 Penggugat Rekonpensi bertemu di kantor pengacara Stefanus H, S.H., M.H., yang inti pembicaraan itu adalah Tergugat Rekonpensi meminta waktu 1 (satu) bulan untuk menjual tanah berikut bangunan ruko 4 pintu karena menurut Tergugat Rekonpensi nilai bangunan tersebut senilai Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dan Penggugat Rekonpensi mengizinkan yang penting tagihan atas semua pinjaman Penggugat Rekonpensi di Bank Permata dapat terlunasi. Tetapi setelah lebih dari sebulan bangunan tersebut tidak laku terjual maka Penggugat Rekonpensi sesuai atas saran dari bapak Yogi tetap menjual bangunan ruko tersebut sendiri karena Penggugat Rekonpensi tidak dan sangat bingung untuk membayar semua tagihan Bank Permata atas pinjaman dengan nama Penggugat Rekonpensi tersebut;
10. Bahwa pada bulan Mei 2015 Penggugat Rekonpensi menjual tanah seluas 702 M² beserta bangunan ruko 4 pintu yang terletak diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda kepada Tergugat II yang bernama Sin Thomas senilai Rp4.750.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa setelah membeli ruko tersebut bapak Sin Thomas tidak dapat menguasai bangunan ruko karena ruko tersebut masih dikontrak oleh PT. Cusson (bedak bayi) sampai bulan Juni 2015 bapak Sin Thomas mengetahuinya dan tidak mempermasalahkannya hal itu. Tetapi setelah waktu sewa itu berakhir pada bulan Juni 2015 Tergugat Rekonpensi datang ke penyewa (PT. Cusson Indonesia) mengambil kunci ruko terlebih dahulu sehingga saat bapak Sin Thomas datang ke ruko tersebut sudah tidak ada penyewanya lagi dan kunci bangunan ruko dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi;
12. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berusaha secara baik-baik meminta kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kunci bangunan ruko tersebut tetapi tidak pernah dugubriskan oleh Tergugat Rekonpensi. Penggugat Rekonpensi juga telah meminta bantuan bapak Yogi (Joachim Ambrosius) agar permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan tetapi juga tidak ada hasilnya sampai pada saat permasalahan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan;
13. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang dengan telah melawan hukum menyerobot dan menguasai tanah seluas 702 M² beserta

Halaman 10 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017



putusan Mahkamah Agung 1309/Kep.1/Pdt/2016. Pengalihan Gunung Samarinda mengakibatkan kerugian

a. Kerugian Materiil:

- b. Kerugian Immateriil:

Jadi jumlah keseluruhan Rp1.000.000.000,00 + Rp500.000.000,00 = Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;

- Halaman 11 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00/hari untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi adalah tidak lengkap atau kurang pihak;
4. Menyatakan bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat Konvensi adalah tidak jelas;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 yang dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat di Notaris Hangky Ribowo, S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti milik Tergugat I;
4. Menyatakan menurut hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya karena telah menguasai, menyerobot dan mengklaim tanah Tergugat I dengan sewenang-wenang sehingga mengakibatkan kerugian bagi orang lain (Tergugat I);

III. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah seluas 702 M² beserta bangunan ruko 4 pintu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda adalah Sah milik Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai, menyerobot dan mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi sesuai dengan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat Rekonvensi yang sekrang telah berganti ke atas nama Tergugat II adalah merupakan Perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;

Halaman 12 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id yang diperhitungkan sebagai berikut:

- Kerugian materiil sebesar RpRp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Kerugian Immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Jumlah keseluruhannya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya *verzet*, *banding* dan kasasi dari Tergugat Rekonpensi;

IV. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: memberi putusan yang adil menurut hukum (*ex aquo et bono*)

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

I. Dalam Eksepsi

1. Identitas Tergugat II Telah Ditulis Secara Tidak Benar.

Bahwa Penggugat telah kelirumenulis identitas Tergugat II dengan menulis nama Tergugat II "Hendrik Thomas" padahal nama yang benar dari Tergugat II adalah "Sin Thomas" maka dengan demikian mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat cacat hukum dengan menulis identitas Tergugat II secara tidak benar;

2. Tergugat II adalah Pembeli yang Beriktik Baik;

Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritik baik sehingga oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata, Yurisprudensi MA Nomor 251 K /Sip/1958, Yurisprudensi MA Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30/1/1996 Yuri yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa pembeli yang beritik baik, haruslah mendapatkan perlindungan hukum, bahwa Tergugat II yang telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa maka dengan demikian proses pengalihan hak objek sengketa dari Tergugat I ke Tergugat II haruslah dinyatakan syah menurut hukum. Sehingga oleh karenanya mohon kepada Bapak

Halaman 13 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

3. Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, bahwa Penggugat mendalilkan Akta Jual Beli Nomor 2014/2014 tanggal 29 Oktober 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan adalah Akta Jual Beli formalitas belaka (fiktif), bahwa maka dengan demikian untuk menguji dalil Penggugat ini, maka Notaris Hangky Ribowo, S.H., haruslah diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk menguji apakah benar Akta Jual Beli Nomor 2014/2014 tanggal 29 Oktober 2014 tersebut fiktif atau riil, dan juga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan harus diikut sertakan sebagai pihak, karena proses balik nama sertifikat atas nama Tergugat I (Suwito Lawinata Lauw) dibalik namakan sertifikat menjadi nama Tergugat II (Sin Thomas). 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;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Bpp tanggal 27 September 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I untuk sebagian yaitu:
 - Menyatakan tanah seluas 702 M² beserta bangunan ruko 4 (empat) pintu yang terletak diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda adalah Sah milik Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
 - Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat Rekonvensi yang sekarang telah berganti ke atas nama Tergugat II adalah merupakan Perbuatan yang bersifat melawan hukum;
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I untuk selain dan

Halaman 14 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 dalam konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp3.700.000,00 (tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan putusan nomor 180/PDT/2016/PT.SMR tanggal 9 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 129/Pdt.G/2015/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 20 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 3 April 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 30 Maret 2017

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 11 April 2017 dan 17 April 2017;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa adapun alasan alasan keberatan Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 9 Februari 2017 Nomor 180/Pdt/2016/PT.SMR *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 September 2016 Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Bpp adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada pokok perkara yang hanya

Halaman 15 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 pertimbangan karena *Judex Facti* sebagai Hakim ulangan seharusnya memeriksa ulang keseluruhan perkara, sehingga dengan tidak atau kurang cukupnya pertimbangan *Judex Facti* menyebabkan putusan tersebut menjadi batal demi hukum;

Keberatan Kedua:

- Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (incasu Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda) karena *Judex Facti* tidak melaksanakan hukum atau setidaknya salah menerapkan hukum atau melanggar hukum, yaitu tidak melaksanakan Hukum Pembuktian dengan benar;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada pokok perkara yang hanya mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama telah pula nyata-nyata kurang cukup pertimbangan seharusnya memeriksa ulang keseluruhan perkara, sehingga dengan tidak atau kurang cukupnya pertimbangan *Judex Facti* menyebabkan putusan tersebut menjadi batal demi hukum;
- Bahwa pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tidak menerapkan ketentuan hukum pembuktian sebagaimana di atur dalam Pasal 164 HIR, khususnya alat bukti P-6 Surat Pernyataan Kesaksian dari Sdr. Aditya Rudra Wardana dan Sdr. Bisyri Musthofa yang pada intinya menerangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tanggal 29 Oktober 2014 adalah hanya jual beli secara formalitas/fiktif saja, bukan Jual Beli yang sebenarnya, karena pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris Hengky Ribowo, S.H., Sdr Suwito Lawinata Lauw tidak pernah menyerahkan uang kepada Sdr Imam Saroni, S.E., juga kesaksian dari Sdr. Winamo, S.H.;
- Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan secara nurani tentang Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 yang dibuat di hadapan Hangky Ribowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat secara formalitas guna persyaratan permohonan Kredit di Bank sebagaimana telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda dimana harga yang disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut hanya sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah nilai yang tidak pantas, karena nilai jual untuk 4 (empat) unit ruko dan tanah milik Penggugat/Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda tersebut sebenarnya kurang lebih seharga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar) dan tidaklah mungkin Penggugat/Pemohon Kasasi mau menjual untuk harga 4(empat) unit ruko dan

Halaman 16 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 (Rp150.000.000,00 (ratus lima puluh juta rupiah), sehingga yang dibuat

secara tidak patut menurut hukum adalah tidak sah dan batal;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemberian beban pembuktian oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* merupakan permasalahan yuridis, yang dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan perkara di tingkat kasasi, sehingga keberatan dalam Memori Kasasi yang menyangkut beban pembuktian haruslah dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat Kasasi;
 - Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini oleh *Judex Facti* baik di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda maupun di Pengadilan Negeri Balikpapan, khususnya dalam pemeriksaan gugatan Provisi, *Judex Facti* telah memberikan beban pembuktian yang sangat memberatkan kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding, sekarang sebagai Pemohon Kasasi, sehingga *Judex Facti* telah menjerumuskan Pemohon Kasasi semula Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi/ Pembanding ke dalam jurang kekalahan dalam berperkara;
2. Bahwa dalil dan keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan dalam keberatan dalam butir 1 sebagaimana dimaksud di atas, dapat dibuktikan adanya fakta-fakta yang diuraikan sebagai berikut:
 - Bahwa dari keterangan saksi Winarno, S.H., dan Surat Pernyataan Kesaksian Winarno, S.H., tertanggal 5 Mei 2015, serta Surat Pernyataan Kesaksian Sdr. Aditya Rudra Wardana dan Sdr. Bisryri Musthofa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dimuka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan bersumpah menyatakan secara tegas bahwa antara Pemohon Kasasi/Penggugat Kompensi dengan Tergugat I Kompensi/ Termohon Kasasi I adalah untuk melakukan Transaksi/Jual Beli Formalitas saja atas Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 yang dibuat dihadapan Hangky Ribowo, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat secara formalitas guna persyaratan permohonan Kredit di Bank Permata Cabang Balikpapan, sebagaimana telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda, sehingga bukan merupakan jual beli yang sesungguhnya;
 - Bahwa oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I disarankan bahwa untuk pengajuan Kredit di Bank Permata Cabang Balikpapan sebagaimana yang telah direncanakan karena persyaratan Bank meminta agar jaminan harus dibaliknamakan atas nama Pemohon Kredit sehingga harus dibuatkan Perjanjian proforma tentang jual beli tanah dan bangunan termaksud,

Halaman 17 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

keputusan Mahkamah Agung Nomor 2072/K/Pdt/2017 menyatakan jual beli semu yang selanjutnya ditindak lanjuti menjadi Peralihan Hak atas tanah dari Hak Penggugat/Pemohon Kasasi menjadi Hak Tergugat I/Termohon kasasi I;

- Bahwa dari fakta tersebut diatas dapat membuktikan adanya perjanjian jual beli rekayasa,dan disamping fakta-fakta tersebut diatas,terbukti menurut hukum sebagaimana telah ditegaskan oleh Sdr. Aditya Rudra Wardana dan Sdr. Bisyri Musthofa dalam Surat Pernyataan Kesaksiannya (Bukti P-6.) saksi Sdr. Winarno, SH dan Surat Pernyataan Kesaksiannya diatas bersumpah menyatakan secara tegas bahwa antara Pemohon Kasasi/Penggugat Kompensi dengan Tergugat I Kompensi/Termohon Kasasi I adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat,bukan mengagunkan kepada salah satu Bank,oleh karena perjanjian jual beli dibuat secara rekayasa maka oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal;
- Bahwa berdasarkan fakat-fakta tersebut diatas,semestinya *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi telah terbukti benar dan cukup beralasan hukum,bahwa perjanjian antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Termohon Kasasi I adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan surat tanah/sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat;
- Bahwa keberatan-keberatan tersebut diatas,meskipun berkaitan dengan penilaian hasil pembuktian,akan tetapi mohon dipertimbangkan dalam pemeriksaan perkara ini ditingkat kasasi,karena hal termaksud untuk membuktikan bahwa *Judex Facti* telah memberikan beban pembuktian yang sangat berat kepada Penggugat kompensi/Pemohon Kasasi, sehingga Penggugat Kompensi/Pemohon kasasi telah terjerumus kedalam jurang kekalahan berperkara akibat sikap *Judex Facti* yang keliru dalam mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi,padahal pada hakekatnya dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi termaksud sudah cukup untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi terbukti benar dan beralasan hukum,bahwa benar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Termohon Kasasi I adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan;
- Bahwa oleh karena terbukti bahwa *Judex Facti* telah memberikan beban

Halaman 18 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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
Kasasi, pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/
Pemohon kasasi sudah cukup beralasan untuk membuktikan
kebenaran gugatan kompensinya, maka *Judex Facti* harus dinyatakan
"Salah Menerapkan Hukum";

- Bahwa oleh karena terbukti *Judex Facti* salah menerapkan hukum, maka putusan *Judex Facti* yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 9 Februari 2017 Nomor 180/Pdt/2016/PT.SMR *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 September 2016 Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Bpp harus dibatalkan;
- Bahwa selanjutnya Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi memohon agar supaya gugatan Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi yang telah terbukti benar dan beralasan hukum, mohon dikabulkan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

- Bahwa untuk singkatnya, maka keberatan-keberatan dalam Provisi diatas, sepanjang berhubungan mohon dianggap termasuk dan dijadikan keberatan dalam bagian rekonpensi ini;
- Bahwa sebagaimana diuraikan dalam bagian Provisi dan Pokok Perkara, bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014, atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat dibuat secara tidak patut menurut Hukum, dengan alasan karena Akta Jual Beli dibuat hanya secara proforma saja dan jual beli semu, yang pada hakekatnya Adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan antara Penggugat kompensii/Pemohon Kasasi dengan Tergugat kompensii I/Termohon Kasasi I;
- Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 dibuat secara proformadan rekayasa saja (Jual Beli pura-pura) karena tujuannya hanya untuk memperlancar Pinjaman Penggugat Kompensi/ Pemohon Kasasi dari Tergugat I/Termohon Kasasi I, apalagi dalam kenyataannya jual beli termaksud tidak ada tindakan lanjutan tentang penyerahan tanah dan 4 (empat) unit Ruko tersebut dari Penggugat Kompensi/Pemohon Kasasi kepada Tergugat I Kompensi/Termohon Kasasi I, serta Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 dibuat secara proforma dan rekayasa saja yang dibuat antara Penggugat Kompensi/ Pemohon Kasasi dengan Tergugat I Kompensi/Termohon Kasasi I harus dinyatakan tidak sah dan batal;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dengan benar-benar dari hati sanubari yang terdalam tentang Surat perjanjian Jual Beli yang dibuat

Halaman 19 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

Kasasi dari Tergugat I/Termohon Kasasi I;

- Dengan demikian Keputusan gugatan termaksud semestinya didasarkan atas pertimbangan bahwa Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat dibuat secara proforma dan rekayasa adalah tidak sah menurut hukum dan batal;
- Bahwa oleh karena *Judex Facti* terbukti telah salah menerapkan hukum, maka putusan *Judex Facti* yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 9 Februari 2017 Nomor 180/Pdt/2016/PT.SMR. *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 September 2016 Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Bpp. harus dibatalkan;

Permohonan:

Kebenaran dan keadilan substantif mohon ditegakkan;

Bahwa fakta yang sesungguhnya, dengan penilaian secara obyektif bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi awalnya tidak pernah mengetahui bahwa Aset Jaminan Pemohon Kasasi berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat di Bank Permata Cabang Balikpapan, dipindahtangankan atau dijual kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II;

Asset Penggugat/Pemohon Kasasi diagunkan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I kepada Bank Permata sebesar Rp4.700.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) setelah pencairan dana tersebut oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I ditransfer ke rekening Penggugat/Pemohon Kasasi dan setelah Penggugat/Pemohon Kasasi menerima transfer dari Tergugat I/Termohon Kasasi I tersebut kemudian Penggugat/Pemohon Kasasi mentransfer kembali kepada Tergugat II/Termohon Kasasi I uang sebanyak Rp1.070.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh juta rupiah) karena kredit tersebut diatasnamakan Tergugat I, maka kredit tersebut dibayar menggunakan nama Tergugat I dan uang yang ditransfer oleh Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut adalah untuk pembayaran cicilan bulanan kredit tersebut dengan rincian bayar pajak-pajak jual beli dan biaya pembuatan Akta di Notaris sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), Pembayaran cicilan kredit besarnya Rp114.236.111 (seratus empat belas juta dua ratus tiga puluh enam ribu seratus sebelas rupiah)/per bulan dibayar untuk 7(tujuh) bulan berjalan, yaitu dari bulan November 2014 sampai dengan bulan Mei 2015 dengan total Rp799.652.777,00 sedangkan sisanya Rp100.347.223,00 adalah untuk jasa Tergugat I karena dipakai namanya dalam pengajuan kredit tersebut; Bahwa setelah 7 (tujuh) bulan berjalan, ketika Penggugat/Pemohon Kasasi akan melunasi kredit tersebut dan dengan tujuan mengambil Agunan Sertipikat Hak

Halaman 20 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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

Menimbang, bahwa terdapat alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi mau melunasi kredit yang diajukan oleh Tergugat I, ternyata Tergugat I telah menjual ruko dan tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Penggugat, oleh karena hal tersebut tidak diketahui dan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon kasasi I kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II batal demi hukum; Artinya Pemohon Kasasi/ Penggugat secara nyata dan fakta tidak pernah membuat komitmen bersama dengan pihak Bank Permata Cabang Balikpapan, dan seandainya benar Akta tersebut tercatat dalam minut pada Tergugat II/Termohon Kasasi I, sehingga Penggugat konpensi/Pemohon Kasasi sangat tidak setuju dengan Pertimbangan dan putusan Hakim tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Bandang”;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk ditolak;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa obyek sengketa berupa tanah seluas 702 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1309 beserta bangunan ruko 4 pintu terbukti semula adalah milik Penggugat, akan tetapi telah dijual kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 2024/2014 tanggal 29 Oktober 2014 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian jual beli tersebut sah;

Bahwa selanjutnya objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 249/2015 tanggal 2 Maret 2015 di hadapan PPAT Hangky Ribowo, S.H;

Bahwa mengenai adanya kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I menggunakan objek sengketa sebagai jaminan hutang Tergugat I pada Bank Permata, kemudian Tergugat I cidera janji maka perbuatan Tergugat I tersebut tidak dapat serta merta membatalkan Akta Jual Beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah dibuat secara sah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan

Halaman 21 dari 22 hal.Put. Nomor 2072 K/Pdt/2017

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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IMAM SARONI, S.E**, tersebut;
2. 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 19 Oktober 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Re daksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001