



**PUTUSAN**  
**Nomor 606 PK/Pdt/2013**

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut  
dalam perkara:

**NYONYA HJ. HARTATI**, bertempat tinggal di Jalan Letjend Suprpto Nomor 01, Rt. 017, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Baharuddin Machmud, S.H., M.H., dk., para Advokat pada Kantor Advokat H. Baharuddin Machmud S.H., M.H., & Rekan, beralamat di Jalan Soekarno – Hatta, Nomor 2 Muara Rapak, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2012;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding;

melawan

**TUAN HAJI BURHANUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Hendriawan Sie 14, Rt. 031, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Welman Napitupulu, S.H., M.H., dk., para Advokat pada Kantor Advokat Welman Napitupulu, S.H., M.H., & Associates, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Markoni Atas, Rt. 46, Nomor 30 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2013;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding;

dan

- 1 **RUDY JANANTO**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Bukti Damai Indah Blok N Nomor 19, Rt. 083, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Hal. 1 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



- 2 **NONYA SRI HENDRAYANTI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Rt. 25, Nomor 07, Kelurahan Karang Rejo, Kota Balikpapan;
- 3 **ROMEO JULIUS SUMENDAP atau disebut juga ROMEO MOZES JULIUS SUMENDAP**, bertempat tinggal di Jalan Terusan Hang Lekir II/5, Rt. 005, Rw. 008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- 4 **DANNY RICHARD SUMENDAP**, bertempat tinggal di Jalan Jeruk Purut Nomor 61 B, Rt. 005, Rw. 003, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- 5 **NYONYA CHARLOTTE INGGRID SUMENDAP**, bertempat tinggal di Jalan Jeruk Purut, Nomor 61 B, Rt. 005, Rw. 003, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- 6 **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Marsma Iswahyudi, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Tergugat/para Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1487 K/Pdt/2011., tanggal 30 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada tanggal 20 April 2006, Penggugat telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat-V yang telah disetujui oleh Turut Tergugat-I selaku istri dari Tergugat-V, yaitu tanah yang terletak di Desa Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani (dahulu Jalan D.I. Panjaitan), yaitu tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 21/Karang Jati, seluas 1.252 m<sup>2</sup> (seribu dua



ratus lima puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagaimana tercantum secara sempurna pada berkas-berkas SHM Nomor 21/Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, jual beli mana telah tertuang didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 20 April 2006 (Bukti P-1), yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Netty Maria Machdar, S.H., di Jakarta;

2. Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-V seharga Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat-V dan Turut Tergugat-I sebagaimana kwitansi-kwitansi pelunasan tersebut di bawah ini antara lain:

- Pembayaran pertama pada tanggal 28 Juni 2006 melalui transfer langsung kepada Turut Tergugat-I/Ny. C. Sumendap di Bank BNI 46 Cabang Senayan, sebesar Rp464.000.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta rupiah), jumlah mana setelah dipotong komisi penjualan (Bukti P-2);
- Pembayaran kedua pada tanggal 29 Juni 2006 melalui transfer langsung kepada Turut Tergugat-I/Ny. Charlotte Inggrid Sumendap, via Bank BNI 46 Cabang Senayan, sebesar Rp464.000.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta rupiah), jumlah mana setelah dipotong komisi penjualan (Bukti P-2A);
- Pembayaran ketiga atau pelunasan pada tanggal 1 Agustus 2006, secara tunai dan diterima oleh Tergugat-V/Danny Richard Sumendap, sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar di hadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., (Bukti P-2B);

3. Bahwa untuk keperluan pelaksanaan peningkatan pengikatan jual beli tersebut menjadi akta jual beli, maka didalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 (Bukti P-1) tersebut, Tergugat-V dengan persetujuan Turut Tergugat-I telah memberi kuasa kepada Penggugat/H. Burhanuddin untuk segera melakukan/melaksanakan penjualan tanah tersebut kepada Penggugat, untuk itu Penggugat diberi pula kuasa untuk menghadap pejabat pembuat akta tanah serta kuasa untuk melakukan tindakan apa saja yang baik dan berguna tanpa ada yang dikecualikan;

4. Bahwa Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 20 April 2006 (Bukti P-1), yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Netty Maria Machdar, SH. adalah dibuat secara sah antara Penggugat dengan Tergugat-V dan disetujui oleh Turut Tergugat-I dan telah dibayar lunas, maka Penggugat memohon kepada Bapak

Hal. 3 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13/Bukti P-1 adalah sah dan mengikat dalam hukum serta menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah SHM Nomor 21/Karang Jati, seluas 1.252 m<sup>2</sup> yang telah diroboh menjadi SHM Nomor 1112/Karang Jati dan menjadi seluas 1058 m<sup>2</sup>;

5. Bahwa dengan kekuatan Akta Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 13 (Bukti P-1) dan Bukti P-2, P-2A dan P-2B yaitu Pelunasan Pembayaran Harga Tanah SHM Nomor 21/Karang Jati tersebut, Penggugat telah menguasai tanah yang telah dibelinya itu dan Penggugat telah menyuruh anggota keluarganya untuk menempati dan menjaganya sambil berjualan didalam bangunan rumah tersebut kurang lebih 1 (satu) tahun lamanya tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
6. Bahwa setelah kurang lebih satu tahun lamanya Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut, tiba-tiba pada tanggal 23 Juli 2007, Tergugat-I menyuruh pengacaranya untuk mengirimkan surat Somasi Pengosongan kepada orang yang menempati bangunan atau pemilik warung yaitu anggota keluarga dari Penggugat dengan memberikan waktu selama 7 (tujuh) hari untuk mengosongkan dan setelah itu Tergugat-I melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat-V tersebut, tentu perbuatan Tergugat-I yang telah membongkar bangunan milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat patut dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Bahwa sejak bulan Agustus 2007, setelah Tergugat-I membongkar bangunan dan kemudian menguasai fisik tanah secara melawan hak tersebut, maka segala maksud dan keinginan Penggugat untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut menjadi terhalang, oleh karenanya tindakan Tergugat-I yang telah menguasai tanah milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat-V patut dikawalifisir sebagai tindakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya, oleh karenanya Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya, berkenan memberikan putusan dalam provisi dengan menghukum Tergugat-I untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah SHM Nomor 21/Karang Jati, seluas 1.252 m<sup>2</sup> serta menghukum Turut Tergugat-II untuk tidak melakukan tindakan administrasi dalam bentuk apapun terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati (yang telah diroboh menjadi SHM Nomor 1112/Karang Jati) tersebut;



8. Bahwa Penggugat baik lisan maupun tertulis telah mengajukan keberatan kepada Tergugat-V karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang dibelinya tersebut karena ternyata tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat-I tanpa hak padahal Penggugat telah lunas membayar Harga Tanah SHM Nomor 21/Karang Jati tersebut kepada Tergugat-V;
9. Bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut, Tergugat-V telah memberikan penjelasan tentang peristiwa hukum yang pernah dilakukan oleh Tergugat-V terhadap tanah SHM Nomor 21/Karang Jati, yang secara sah kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat, peristiwa dimaksud selengkapnya diuraikan sebagai berikut:
  - 9.1. Bahwa tanah hak milik Nomor 21/Karang Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap/Tergugat-V yang terletak di Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, setempat dikenal sebagai Jalan A. Yani (dahulu Jalan. D.I. Panjaitan), Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan adalah tanah milik pribadi Tergugat-V artinya adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan Tergugat-V dengan Turut Tergugat-I;
  - 9.2. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2005 (19-10-2005) Tergugat-V telah memberi kuasa kepada Tergugat-IV/Romeo Julius Sumendap atau disebut juga Romeo Mozes Julius Sumendap dengan Akta Nomor 16 di hadapan Notaris Anita Munaf, S.H., sebagaimana hal itu sudah disebut juga didalam Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 38 (Bukti P-3) tertanggal 24-10-2005 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Hendrayanti, S.H. di Balikpapan, sedangkan SHM Nomor 21/Karang Jati telah diserahkan oleh Tergugat-V kepada Tergugat-IV;
  - 9.3. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2005 (31-10-2005) Tergugat-IV telah memberitahukan kepada Tergugat-V bahwa Tergugat-IV berlandaskan Akta Kuasa Nomor 16 tersebut telah melakukan Pengikatan Menjual dan Membeli dengan Tergugat-II dihadapan Notaris Sri Hendrayanti, SH./ Tergugat-III di Balikpapan dengan Akta Nomor 38 tertanggal 24 Oktober 2005 terhadap Tanah SHM Nomor 21/Karang Jati, jual beli tersebut seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), akan tetapi Tergugat-II baru membayar uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat-II selambat-lambatnya tanggal 15 November 2005

Hal. 5 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



(15-11-2005), akan tetapi apabila dalam waktu tersebut Tergugat-II belum juga bisa melunasinya, maka Tergugat-IV masih memberikan tenggang waktu selama 1 (satu) bulan dari tanggal yang telah ditetapkan yaitu tanggal 15 Desember 2005 (15-12-2005) dan apabila setelah berakhirnya tenggang waktu yang telah ditentukan tersebut Tergugat-II belum juga dapat melunasinya, maka Perikatan Jual Beli batal dengan sendirinya sedangkan uang muka akan menjadi hak Tergugat-IV yang dalam hal itu dapat pula diartikan bahwa uang muka dimaksud adalah menjadi hak pemilik tanah/Tergugat-V yang diwakili oleh Tergugat-IV;

- 9.4. Bahwa setelah lewat tanggal 15-12-2005 sebagaimana disepakati didalam Pasal 1 (b), Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 38 tertanggal 24 Oktober 2005 (Bukti P-3 yang hanya berupa foto copy karena aslinya ada pada Tergugat-II), Tergugat-V meminta kembali pelunasan harga tanah kepada Tergugat-IV akan tetapi Tergugat-IV tidak juga dapat memberikan uang hasil penjualan tanah SHM No. 21/Karang Jati kepada Tergugat-V tersebut dan mana kala Tergugat-V menanyakan kepastian pembayaran pelunasan tanah tersebut, Tergugat-IV hanya menyatakan bahwa Tergugat-II belum melunasi pembayarannya;
- 9.5. Bahwa Tergugat-V masih tetap sabar menunggu selama kurang lebih 3 (tiga) bulan lebih akan tetapi ternyata Tergugat-IV tidak juga dapat membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat-V dan hingga tanggal 30 Maret 2006, Tergugat-IV masih tetap memberi alasan bahwa Tergugat-II belum melunasi pembayarannya kepada Tergugat-IV, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar, maka dengan terpaksa Tergugat-V pada tanggal 31 Maret 2006, melalui Akta Nomor 74 (Bukti P-4) dan Akta Nomor 75 (Bukti P-4A) yang dibuat di hadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., telah melakukan pencabutan kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat-IV yaitu Akta Kuasa Nomor 16 tersebut;
- 9.6. Bahwa pencabutan kuasa Tergugat-IV tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat-V kepada Tergugat-IV sebagai penerima kuasa artinya bahwa Tergugat-IV telah mengetahui bahwa kuasanya telah dicabut oleh Tergugat-V, sehingga sejak pencabutan kuasa itu Tergugat-IV sudah tidak berwenang lagi melakukan tindakan hukum sebagai wakil Tergugat-V;
- 9.7. Bahwa berdasarkan keterangan Tergugat-IV kepada Tergugat-V, Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati yang katanya dahulu hilang telah diganti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Karang Jati, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep, yang luasnya telah berubah menjadi 1.058 m<sup>2</sup> (seribu lima puluh delapan) meter persegi;

9.8. Bahwa menurut Tergugat-V, hingga sekarang Tergugat-V maupun Turut Tergugat-I tidak pernah menerima uang atas penjualan tanah SHM Nomor 21/Karang Jati, baik dari Tergugat-IV maupun dari Tergugat-II atau dari pihak lain, kecuali dari Penggugat yaitu uang sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa menurut Penggugat, berdasarkan penjelasan Tergugat-V tersebut, ternyata Tergugat-V telah mencabut kekuasaan Tergugat-IV sebelum transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-V dilakukan, maka secara hukum transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-V adalah sah menurut hukum, akan tetapi sebaliknya bahwa oleh karena pada tanggal 31 Maret 2006 kekuasaan Tergugat-IV telah dicabut, maka setelah kekuasaannya dicabut, segala tindakan dan perbuatan hukum Tergugat-IV dalam kapasitasnya mewakili Tergugat-V adalah tidak sah dan cacat hukum;

11. Bahwa demikian juga menurut Penggugat tentang pelaksanaan Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 38 (Bukti P-3) yang dibuat antara Tergugat-IV dengan Tergugat-II, dimana pelaksanaan pelunasan harga tanah telah melampaui tenggang waktu yang ditetapkan yaitu tanggal 15 Desember 2005 (15-12-2005), maka secara yuridis berdasarkan Pasal 1 (b) Bukti P-3, pengikatan untuk menjual dan membeli telah batal dengan sendirinya sedangkan uang muka akan menjadi hak pihak pertama yang dalam hal itu adalah Tergugat-IV yang saat itu masih diwakili oleh Tergugat-IV;

12. Bahwa mengenai ketentuan yang menyebutkan uang muka akan menjadi milik pihak Pertama didalam Akta Nomor 38 (Bukti P-3) adalah menjadi milik Tergugat-IV yang nota bene adalah menjadi milik Tergugat-V selaku pemilik tanah yang diwakili oleh Tergugat-IV;

13. Bahwa setelah Penggugat mengamati Akta Nomor 38 (Bukti P-3) tersebut, ternyata Tergugat-III sebagai Notaris di Balikpapan yang juga adalah isteri dari Tergugat-II telah secara melawan hukum serta tidak hati-hati bahkan Penggugat menduga Tergugat-III telah sengaja menyisipkan persoalan hukum didalam klausula akta tersebut khususnya Pasal 1 (b) dan Pasal 7 (1) akta Nomor 38 tersebut, karena walaupun pasal-pasal itu dimaksudkan oleh para pihak, maka Tergugat-III sebagai

Hal. 7 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013

#### 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)



Notaris harus mengingatkan para pihak bahwa kehendak dalam pasal-pasal itu telah saling bertentangan satu dengan lainnya, persoalan hukum yang dimaksud Penggugat adalah sebagai berikut:

- 13.1. Pasal 1 (b), telah jelas menyebutkan "Pembayaran kedua sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya pada tanggal 15-11-2005, apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan tersebut pihak kedua belum bisa melunasi pembayaran maka pihak pertama masih memberi tenggang waktu 1 (satu) bulan dari tanggal yang ditetapkan yaitu pada tanggal 15-12-2005 (lima belas Desember dua ribu lima), dan apabila setelah berakhir tenggang waktu yang telah ditentukan tersebut pihak kedua belum juga dapat melunasi, maka Pengikatan Jual Beli ini batal dengan sendirinya sedangkan uang muka akan menjadi hak pihak pertama;
- 13.2. Pasal 7 (1) juga sangat jelas menyebutkan "Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli ini tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak";
- 13.3. Bahwa jika dibandingkan kedua pasal-pasal tersebut, maka menurut Penggugat, secara yuridis pernyataan "batal dengan sendirinya" telah bertentangan dengan "tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak";
- 13.4. Bahwa pertentangan Pasal 1 (b) dengan Pasal 7 (1) yang diduga dengan sengaja dibuat oleh Tergugat-III sekedar menjadi celah hukum yang dapat diperdebatkan, hal ini lah yang menjadi alasan Penggugat untuk mendudukkan Tergugat-III sebagai pihak dalam perkara ini sehingga Tergugat-III berkewajiban menjelaskan secara yuridis apa yang menjadi alasan Tergugat-III menerbitkan akta yang isinya saling bertentangan sehingga tidak memiliki kepastian hukum sebagai alat bukti othentik, padahal Tergugat-III dalam jabatannya sebagai Notaris adalah juga sebagai "Pejabat Negara" yang memiliki kewajiban moral dalam penegakan hukum secara adil dan seimbang sejalan dengan citra lambang Burung Garuda yang melambangkan Bhinneka Tunggal Ika yang berarti biar pun berbeda-beda tetap satu juga artinya bahwa kedudukan masyarakat Indonesia adalah sama dan sejajar, hal ini dapat pula diartikan bahwa "hak-hak para pihak didalam suatu Akta Notaris haruslah diperlakukan sama dan seimbang sebagaimana substansi maksud dari Pasal 1320 BW", oleh karenanya Penggugat memohon akta bahwa Pengikatan Menjual dan Membeli No. 38 adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat-V yang telah mencabut kuasa dari Tergugat-IV adalah sah dan beralasan hukum, maka segala transaksi yang dilakukan oleh Tergugat-IV atas nama Tergugat-V setelah Pencabutan Kuasa pada tanggal 31 Maret 2006 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum serta haruslah dinyatakan batal demi hukum;
15. Bahwa oleh karena perbuatan-perbuatan hukum Tergugat-IV sebagai yang mewakili Tergugat-V setelah 31 Maret 2006 adalah cacat hukum, maka perbuatan-perbuatan itu tidak mengikat lagi dan tidak dapat merugikan hak dan kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik yang hak-haknya haruslah dilindungi hukum;
16. Bahwa oleh karena transaksi jual beli melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 20 April 2006 antara Penggugat dengan Tergugat-V telah dilakukan setelah tanggal Pencabutan Kuasa dari Tergugat-IV, maka secara yuridis transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-V sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 April 2006 Nomor 13 (Bukti P-2) adalah sah dan mengikat dalam hukum;
17. Bahwa oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 April 2006 Nomor 13 (Bukti P-2) antara Penggugat dengan Tergugat-V adalah sah dan dibuat sesuai dengan aturan hukum, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya, menghukum Tergugat-I untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat yaitu tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati, yang terletak di Kel. Karang Jati, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, setempat dikenal dengan Jalan Ahmad Yani (dahulu Jalan D.I. Panjaitan), dengan batas-batas, sebelah Utara SD Negeri Nomor 001, sebelah Timur Tanah Negara, sebelah Selatan Tanah Hak Milik President Mobil/Show Room Mobil dan sebelah Barat Jalan Ahmad Yani, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap, yang telah beralih kepada Penggugat, yang kini dikuasai oleh Tergugat-I secara melawan hukum;
18. Bahwa oleh karena Pencabutan Kuasa dari Tergugat-V kepada Tergugat-IV telah dilakukan sesuai dengan alasan hukum yaitu karena hingga waktu Pencabutan Kuasa tanggal 31 Maret 2006, Tergugat-IV tidak melaksanakan pembayaran pelunasan tanah kepada Tergugat-V dengan alasan karena Tergugat-II belum dapat melunasi sisa pembayaran sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), maka secara yuridis segala perbuatan hukum baik yang dilakukan oleh Tergugat-IV maupun oleh orang-orang yang
- Hal. 9 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013

#### 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)



menerima kuasa dari Tergugat-IV, tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga perbuatan-perbuatan itu haruslah dinyatakan cacat hukum;

19. Bahwa oleh karena perbuatan hukum baik oleh Tergugat-IV maupun oleh Tergugat-II berdasarkan Akta Nomor 38 (Bukti P-4) adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum, maka tindakan penguasaan/kehadiran Tergugat-I di atas tanah milik Nomor 21/Karang Jati terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap yang telah beralih kepada Penggugat adalah melanggar hukum, oleh karenanya perbuatan Tergugat-I tersebut patut dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1365 BW;
20. Bahwa menurut penjelasan Tergugat-V kepada Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Kelurahan Karang Jati, seluas 1.058 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep;
21. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dibandingkan antara Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Kelurahan Karang Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap, yang terletak di Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur (Sertifikat ada pada Tergugat-II), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Kelurahan Karang Jati, seluas 1.058 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep, maka kedua sertifikat tersebut adalah berbeda, artinya bahwa Sertifikat Nomor 1112/Kelurahan Karang Jati, seluas 1.058 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep, tidaklah berada di Jalan A. Yani, yaitu tempat dimana tanah milik Sertifikat Nomor 21/Karang Jati atas nama Danny Richard Sumendap berada;
22. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Kelurahan Karang Jati, seluas 1.058 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep adalah tidak mengikat dalam hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;
23. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Kel. Karang Jati, seluas 1.058 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep, harus dinyatakan batal demi hukum, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya, memerintahkan Turut Tergugat-II/Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan untuk menghapuskannya dari buku tanah dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Kelurahan Karang



Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap sesuai dengan data-data yang ada didalam dokumen buku tanah tersebut serta menghukum Tergugat-I dan Turut Tergugat-II secara provisi untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah SHM Nomor 21/Kelurahan Karang Jati yang kini menjadi obyek perkara ini;

24. Bahwa sekitar bulan Agustus-Oktober 2007, Tergugat-I telah menguasai secara melawan hak tanah milik Penggugat yang telah dibelinya dari Tergugat-V dan bahkan Tergugat-I telah melakukan tindak pidana pengrusakan terhadap bangunan yang dahulu berada diatas tanah SHM Nomor 21/Karang Jati tersebut, tentu tindakan Tergugat-I tersebut akan Penggugat adukan kepada Kepolisian Resort Kota Balikpapan sebagai perbuatan pidana pengrusakan sebagaimana dimaksud Pasal 406 KUHP, karena bangunan tersebut benar-benar sudah tidak dapat dipergunakan lagi;
25. Bahwa walaupun perbuatan Tergugat-I adalah merupakan tindak pidana pengrusakan, akan tetapi akibat perbuatan Tergugat-I itu Penggugat telah nyata-nyata dirugikan secara keperdataan sehingga maka oleh karenanya Penggugat sangatlah wajar menuntut ganti rugi secara materiil terhadap Tergugat-I seharga satu unit rumah yang dapat Penggugat estimasikan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), untuk itu Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya menghukum Tergugat-I untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut;
26. Bahwa akibat perbuatan Tergugat-I yang telah menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hak yang telah menghambat rencana-rencana Penggugat untuk mempergunakannya sebagai tempat usaha bahkan tindakan Tergugat-I itu telah mengakibatkan kerugian yang cukup besar karena Penggugat sudah tidak bisa lagi menjalankan usaha karena uangnya habis dipergunakan untuk membeli tanah tersebut akan tetapi tidak bisa menikmati hasilnya karena ulah Tergugat-I, untuk itu Penggugat akan menuntut Tergugat-I untuk membayar kerugian materiil yang akan diperhitungkan sebagai keuntungan yang hilang dan dihitung sejak Penggugat melunasinya kepada Tergugat-V pada bulan Agustus 2006 hingga Februari 2008, sudah 18 (delapan belas) bulan lamanya dan menurut Yurisprudensi MA, adalah adil jika tuntutan ganti rugi berupa bunga sebesar 3% sebulan, oleh karenanya kerugian materiil Penggugat menjadi {(3% x

Hal. 11 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



Rp1.450.000.000,00) x 18 bulan} = Rp783.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh tiga juta rupiah);

27. Bahwa untuk menghindari kerugian dan atau tindakan Tergugat-I memindahkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain, sedangkan tanah milik Nomor 21/Karang Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> atas nama Danny Richard Sumendap yang pemilikannya telah beralih kepada Penggugat dan juga adalah merupakan obyek perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan meletakkan Sita Jaminan Revindikasi terhadap obyek perkara ini yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Kelurahan Karang Jati seluas 1.252 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap, dan menyatakan sita jaminan tersebut adalah sah dan berharga;
28. Bahwa untuk menjamin kemenangan dan pemenuhan isi putusan perkara ini nantinya, maka Penggugat memohon dengan hormat Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Bapak Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik para Tergugat yang akan Penggugat uraikan satu persatu nantinya didalam permohonan sita jaminan secara terpisah;
29. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini nantinya, maka para Tergugat patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari para Tergugat lalai mengembalikan tanah milik Nomor 21/Karang Jati, yang kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat, sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
30. Bahwa oleh karena Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yang kuat dan othentik yang tidak mungkin terbantahkan oleh para Tergugat, maka patut kiranya apabila Penggugat memohon putusan serta merta walaupun ada upaya banding maupun kasasi nantinya (*Uit voorbaar bij vooraad*);

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat-I agar tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah hak milik Nomor 21/Karang Jati, seluas 1.252 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap;
2. Memerintahkan Turut Tergugat-II/Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan agar tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 21/Karang Jati, dan atau sertifikat perubahannya Nomor 1112/Karang Jati;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga hak-haknya harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum para Tergugat telah terbukti melakukan tindakan dan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 BW;
4. Menyatakan sebagai hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 20 April 2006 antara Penggugat dengan Tergugat V adalah sah dan mengikat dalam hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati seluas 1252 m<sup>2</sup>;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa pencabutan kuasa Tergugat IV oleh Tergugat V sebagaimana bukti P-4 dan P-4A adalah sah dan beralasan menurut hukum;
7. Menyatakan sebagai hukum, tindakan hukum Tergugat IV dalam kedudukannya mewakili Tergugat V setelah tanggal 31 Maret 2006 adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan sebagai hukum pengikatan untuk menjual dan membeli Nomor 38 antara Tergugat IV dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III adalah cacat hukum dan dinyatakan batal, sedangkan segala turunannya dinyatakan batal demi hukum;
9. Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Kelurahan Karang Jati, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendep yang ternyata namanya berbeda dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan harus dibatalkan;
10. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat yaitu tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati yang menjadi obyek perkara;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil akibat pengrusakan bangunan di atas tanah tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp783.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh tiga juta rupiah);
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap hari para Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;

Hal. 13 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



14. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
17. Menghukum para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
18. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Februari 2008 yang diberikan oleh Penggugat "Tuan Haji Burhanuddin" yang digunakan oleh para kuasa hukumnya untuk menandatangani surat gugatan tertanggal 4 Maret 2008 dalam Perkara Nomor 29/Pdt.G/2008/PN.Bpp., adalah cacat yuridis/tidak sah oleh karena salah satu dari kuasa hukum Penggugat yaitu "Riri Azwari Lubis, S.H.", bukanlah seorang Advokat sehingga tidak dapat diperkenankan untuk menandatangani suatu surat kuasa apalagi bertindak untuk dan atas nama, mewakili seseorang di Pengadilan dalam suatu perkara, sebab jelas-jelas telah bertentangan dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat dan lebih jauh lagi merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat "*error in persona* atau salah gugat" oleh karena jika Penggugat merasa pernah membeli dan/atau mengadakan perikatan jual beli atas apa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata ini, maka semetinya Penggugat bukan menggugat Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah mengadakan hubungan hukum dan/atau perikatan dengan Penggugat dengan demikian maka gugatan Penggugat salah alamat terhadap orang yang seharusnya digugat, dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah tidak berdasar dan/atau beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



3. Gugatan Penggugat "obscur libel atau kabur" oleh karena sepanjang dalil-dalil gugatan tidak satupun dalil yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang dapat dijadikan dasar alasan hukum Penggugat untuk menggugat Tergugat I, kalau hanya dikatakan atau didalilkan bahwa "Tergugat menguasai obyek sengketa tanpa hak adalah merupakan suatu hal yang sangat naif oleh karena Tergugat I menguasai tanah dan bangunan (obyek sengketa) atas dasar jual beli yang sah depan Pejabat yang berwenang";

Eksepsi Tergugat II, III:

I. Gugatan Penggugat keliru subyek hukumnya (*error in persona*):

1. Bahwa Tergugat II, Tergugat III mohon agar segala sesuatu yang tidak secara tegas diakui, agar dianggap ditolak atau disangkal dan Tergugat II, III dengan ini secara tegas menolak seluruh gugatan Penggugat tanggal 4 Maret 2008 untuk seluruhnya;
2. Bahwa gugatan Penggugat error and subjecto yakni salah dalam menyebutkan subyek hukum dalam gugatannya, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tersebut tidak patut ditanggapi secara satu persatu karena kesalahan akan mengakibatkan putusan yang batal apabila proses dalam perkara ini dilanjutkan kedalam pembahasan pokok perkara dan akan sangat menyesatkan sehingga dengan tegas haruslah dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, oleh karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 2006 dan Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 2006 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat V di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Netty Maria Machdar, S.H., di Jakarta;
4. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan tindakan Penggugat dengan Tergugat V bukan merupakan tanggung jawab dari Tergugat II dan Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat adalah error in persona dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Gugatan Penggugat Obscur Libel:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat adalah nyata-nyata kabur (*obscur libel*) karena Penggugat dalam pengajuan gugatannya yang mendasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan yang nyata-nyata dalam menyebutkan status Tergugat II dan Tergugat III dengan keliru serta dalam menentukan obyek sengketa juga keliru akan mengakibatkan gugatan sia-

Hal. 15 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



sia jika terjadi putusan dalam perkara ini, maka dengan tegas harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

- 2 Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel dan harus dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

### III. Gugatan Penggugat kurang pihak:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak seharusnya Penggugat mengikut sertakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Netty Maria Machdar, SH. di Jakarta sebagai pihak yaitu baik ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mengetahui cara-cara dan keberatan keberadaan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dengan demikian tanpa dilibatkan Notaris/PPAT Netty Maria Machdar, SH. sebagai subyek hukum jelas akan menjadikan gugatan tidak lengkap serta tidak jelas sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, karena gugatan Penggugat telah keliru serta tidak berdasarkan hukum selain bersifat sepikulfatif maka sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya dan karena dalil eksepsi dari Tergugat II, III telah nyata-nyata berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya untuk dipertimbangkan serta dikabulkan untuk seluruhnya dengan menolak gugatan Penggugat tanpa kecuali;

### Eksepsi Tergugat IV:

#### Gugatan Penggugat Obscur Libel dan Error In Persona;

1. Bahwa melihat struktur gugatan Penggugat, dengan cara menggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, merupakan suatu bukti bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, hal ini dapat dilihat dari fakta hukum yang menyangkut dengan Tergugat IV, secara hukum Tergugat IV bukanlah pihak yang terlibat dalam gugatan dalam perkara ini, sebab hubungan hukum antara Tergugat IV dan Penggugat tidak ada, sehingga gugatan Penggugat, adalah gugatan *error in persona* (salah pihak);
- 2 Bahwa argumentasi hukum yang diajukan untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah tidak tepat, hal ini dapat dilihat dari alasan hukum Penggugat, yang tidak secara khusus membahas keterkaitan serta hubungan hukum dengan masing-masing Tergugat;

### Dalam Rekonvensi:

#### Rekonvensi Tergugat I:



1. Mohon apa yang termuat dalam bagian Konvensi baik yang termuat dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dianggap termuat ulang secara sempurna dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam bagian Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dan dalam bagian Rekonvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar dan alasan hukum untuk mengajukan gugatan Konvensi terhadap Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi semata-mata hanya merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun secara moril sehingga adil dan bijaksana jika Tergugat Rekonvensi mengganti segala kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat dari pada perbuatan/tindakan Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat keberatan atas dalil dan/atau tuduhan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan dalam gugatan konvensinya bahwa "Tergugat I telah menguasai tanah obyek sengketa tanpa alasan yang jelas secara hukum" hal ini adalah merupakan fitnah dan atau lebih jauh merupakan penghinaan dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi karena keberadaan/penguasaan atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata ini adalah atas dasar dan alasan hukum yang sah dengan melalui jual beli di hadapan Pejabat yang berwenang;
5. Demikianpun Tergugat Rekonvensi telah mengancam akan melaporkan Penggugat Rekonvensi ke Polresta Balikpapan yang dalam hal ini Penggugat Rekonvensi menganggap sebagai suatu penghinaan dan penganiayaan secara non fisik/fisis yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita fisis/batin;
6. Bahwa akibat perbuatan/tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas bahwa dengan jelas Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materiil maupun non materiil/moril sebesar dengan rincian sebagai berikut yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai yaitu:
  - 6.1. Kerugian Materiil yaitu biaya operasional perkara dan honor pengacara sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - 6.2. Kerugian Moril tidak dapat dihitung dengan uang, namun untuk memberikan angka maka dinilai/ditaksir Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Hal. 17 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata ini dan selanjutnya memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional dan/atau pihak yang berwenang untuk segera membalik nama sertifikat atas tanah tersebut kepada nama pihak Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I berdasarkan permohonan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;
4. Menyatakan putusan gugatan Rekonvensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan/*verzet*, banding dan/atau kasasi;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun secara non materi/moril;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan rincian:
  - 6.1. Kerugian Materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - 6.2. Kerugian immateriil/moril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dan/Atau:

Jika Bapak Ketua/Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Rekonvensi Tergugat II dan III:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi II, III mohon apa yang telah disampaikan pada bagian Konvensi dianggap termasuk dan tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat Rekonvensi II, III/Tergugat II dan III Konvensi yaitu kerugian untuk mengurus biaya perkara akibat dari laporan yang mengada-ada dan tidak berdasar dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa disamping kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi II, III seluruhnya berjumlah Rp 200.000.000,- tersebut, Penggugat Rekonvensi II, III juga



menderita kerugian immaterial karena perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah nyata-nyata merendahkan martabat Penggugat Rekonvensi sehingga mengakibatkan tekanan batin dan psikis yang apabila dinilai kerugian tersebut dengan uang maka sekurang-kurangnya adalah sejumlah Rp 1.000.000.000,- sehingga seluruh kerugian yang diderita oleh para Penggugat Rekonvensi seluruhnya berjumlah Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

4. Bahwa oleh karena kerugian tersebut terjadi karena kesalahan Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi harus menanggung kerugian materiil dan kerugian immaterial yang terjadi akibat tindakan tersebut;
5. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan dasar dan bukti-bukti yang kuat, maka Majelis Hakim harus mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya, dan menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II, III seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi II, III/Tergugat Konvensi II, III sebesar Rp 200.000.000,-;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian immaterial secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Rekonvensi Tergugat V dan Turut Tergugat I:

1. Bahwa, pada bulan Juli tahun 2007, Tergugat I secara melawan hukum melakukan perbuatan-perbuatan dalam rangka menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa dan secara melawan hukum telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan rumah tersebut;

Pendapat kami ini didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:

Hal. 19 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, yaitu:

"Seseorang yang merasa dirinya berhak untuk menguasai sebidang tanah yang berada di tangan orang lain tidak diperbolehkan untuk begitu saja merebut sawah termaksud dari orang yang menguasainya melainkan harus menggugat orang yang bersangkutan di muka Pengadilan. Karena itu terhadap orang yang merebut sawah termaksud agar sawah itu dikembalikan padanya harus dikabulkan tanpa memeriksa terlebih dahulu siapakah yang sebenarnya berhak menguasai sawah itu";

Bahwa, telah berdasarkan hukum jika Tergugat I Dalam Rekonvensi haruslah mengembalikan pengasaan tanah dan menghentikan segala sesuatu perbuatan hukum yang dilakukannya dalam rangka penguasaan tanah tersebut. Tergugat Dalam Rekonvensi harus mengosongkan dan mengembalikan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dan pihak-pihak yang diberikan kekuasaan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Balikpapan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan Tergugat I Dalam Rekonvensi telah merebut tanah dan menghukum Tergugat I Dalam Rekonvensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai tanah obyek sengketa untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2008/PN.Bpp., tanggal 25 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga hak-haknya harus dilindungi hukum;
- Menyatakan sebagai hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sebagai hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 20 April 2006 antara Penggugat dengan Tergugat V adalah sah dan mengikat dalam hukum;
- Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karangjati seluas 1252 m<sup>2</sup>;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa pencabutan kuasa Tergugat IV oleh Tergugat V sebagaimana bukti P-4 dan P-4A adalah sah dan beralasan menurut hukum;
- Menyatakan sebagai hukum, tindakan hukum Tergugat IV dalam kedudukannya mewakili Tergugat V setelah tanggal 31 Maret 2006 adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan sebagai hukum pengikatan untuk menjual dan membeli No. 38 antara Tergugat IV dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III adalah cacat hukum dan dinyatakan batal, sedangkan segala turunannya dinyatakan batal demi hukum;
- Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Milik No. 1112/Kel. Karang Jati, terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap yang ternyata namanya berbeda dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati terdaftar atas nama Danny Richard Sumendap, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat yaitu tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati yang menjadi obyek perkara;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari Tergugat I lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai akhirnya dilaksanakan;
- Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang telah dipertimbangkan sah dalam pertimbangan hukum, dinyatakan sah;
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat V dan Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V dan Turut

Hal. 21 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013

#### 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

Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang ditetapkan sebesar Rp1.519.000,00 (satu juta lima ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 42/PDT/2010/PT.KT.SMDA., tanggal 8 Juni 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Tergugat I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 25 Mei 2009 Nomor 29/Pdt.G/2008/PN.Bpp., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1487 K/Pdt/2011., tanggal 30 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: NYONYA HJ. HARTATI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1487 K/Pdt/2011., tanggal 30 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 26 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 29/Pdt.G/ 2008/PN.Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 November 2012;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding pada tanggal 28 Desember 2012;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 Januari 2013;



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa setelah adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1487 K/Pdt/2012 tertanggal 30 April 2012 tersebut diatas pada tingkat kasasi Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara ini menemukan Bukti Baru (*Novum*) berupa:
  - 1 Akta pengikatan untuk menjual dan membeli Nomor 62 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Hendrayanti sarjana hukum pada pukul 13.25 Wita pada hari Senin tanggal 27-02-2006 antara : tuan Ruddy Jananto selaku Pihak Pertama (Tergugat-II/Turut Terbanding-I/Turut Termohon Kasasi-I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali-I) dengan Nyonya Hajja Hartati selaku Pihak Kedua (Tergugat-I/Pembanding/ Pemohon Kasasi, sekarang Pemohon Peninjauan Kembali (Kode Bukti- PK-1. terlampir);
  - 2 Aplikasi transfer Bank Mandiri oleh Tergugat-I/ Pembanding /Pemohon Kasasi/ Pemohon Peninjauan Kembali dari Bank Mandiri tertanggal, 27-02-2006 Kepada/diterima oleh dan atas Nama Ruddy Jananto Terugat-II/Terbanding/ Termohon Kasasi/Turut Termohon Peninjauan Kembali-I pada Bank BCA sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) (Kode Bukti- PK-2 terlampir);
- 2 Bahwa bukti baru (*novum*) yaitu Bukti PK-1 dan Bukti PK-2 tersebut di atas belum pernah dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo* yang sekiranya menjadi alat bukti dalam perkara ini dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti* maka putusan Pengadilan baik pada tingkat pertama dalam hal ini Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor 29/ Pdt/2008/PN.Bpp tertanggal, 25 Mei 2009 jo Putusan Pengadilan Tinggi di Samarinda Nomor: 42/PDT/2010/KT.SMDA tertanggal, 8Juni 2010 pada Tingkat Banding jo Putusan Mahkamah Agung RI pada Nomor 1487 K/Pdt/2011 tertanggal 30 April 2012 pada Tingkat Kasasi, akan menjadi lain, oleh karena:
  - 1 Akta pengikatan untuk menjual dan membeli Nomor 62 tertanggal, 27 Februari 2006 (Bukti PK-1) antara Tuan Ruddy Jananto sebagai Pihak Pertama dengan Nyonya Hajja Hartati sebagai Pihak Kedua yang dibut dihadapan Notaris Sri

Hal. 23 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



Hendrayanti, S.H. yang disertai dengan pembayaran sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) oleh Nyonya Hajjah Hartati kepada Tuan Ruddy Jananto (Bukti PK-2) adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah Pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (berlaku sebagai Undang-Undang terhadap kedua belah pihak);

- 2 Bahwa Akta pengikatan untuk jual dan membeli Nomor 62 tertanggal, 27 Februari 2006 (Bukti- PK-1) dan Pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari Nyonya Hajjah Hartati kepada Tuan Ruddy Jananto (Bukti PK-2) telah terjadi jauh sebelum terjadinya baik "Pencabutan Kuasa" oleh Tuan Danny Richard Sumendap (Tergugat-V/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi/ Turut Termohon Peninjauan Kembali ) terhadap Kuasa yang diberikan kepada Tuan Remeo Mozes Julius Semendap (Tergugat-IV/Turut Terbanding/ Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Peninjauan Kembali) maupun kuasa dan Pengitan Jual Beli yang diberikan oleh Tuan Danny Richard Sumendap kepada Tuan Haji Burhanuddin, yaitu:

- 1 Pencabutan Kuasa Nomor 74 tanggal 31 Maret 2006 yang diabut dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., oleh Danny Richard Sumendap Kepada Remeo Mozes Julius Sumendap terhadap Kuasa tertanggal 19-10-2005 Nomor 15 yang dibuat oleh Notari Anit Munaf, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;
- 2 Pencabut kuasa Nomor 75 tanggal 31 Maret 2006 yang diabut dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., oleh Danny Richard Sumendap Kepada Remeo Mozes Julius Sumendap terhadap Kuasa tertanggal 19-10-2005 Nomor 16 yang dibuat oleh Notari Anita Munaf, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;
- 3 Kuasa Nomor 12 tanggal 20 April 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta oleh Tuan Richard Sumendap (Tergugat-V/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi/ Turut Termohon Peninjauan Kembali) sebagai Pemberi Kuasa kepada Tuan Haji Burhanuddin sebagai Penerima Kuasa untuk Mengurus Laporan Kehilangan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang Jati (Tanah obyek Sengketa dalam Perkara ini) pada hal jauh sebelumnya Tuan Danny Richard Sumendap (Tergugat-V/Turut Terbanding/ Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali) bersama dengan Charlotte Inggid Sumendap (Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-



VTurut Termohon Kasasi-V/Turut Termohon Peninjauan Kembali-V/  
Isteri Danny Richard Sumendap tergugat-V/Turut Terbanding-IV/  
Turut Termohon Kasasi-IV /Turut Termohon Peninjauan Kembali-IV,  
Robert Samson Sumendap, Gilbert Jo'el Sumendap, Laurina Ruth  
Mathilda Sumendap Saliot (Saudara Kandung Danny Richard  
Sumendap) dan Remeo Mozes Julius Sumendap telah memberikan  
Surat Kuasa pada tanggal, 14 Desember 2005 kepada Saksi Julius  
Wagiu dengan maksud dan tujuan bertindak untuk atas nama pemberi  
kuasa menghadap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota  
Balikpapan mengurus permohonan Pengganti sertifikat yang hilang,  
sebagaimana yang telah diterangkan oleh Saksi Julius Wagio dalam  
persidangan pada Pengadilan Negeri Balikpapan dan terekan/tercatat  
dalam berita acarapersidangan namun tidak dijadikan pertimbangan  
hukum oleh Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama (Pengadilan  
Negeri Balikpapan) dalam Putusan Perkara Nomor 29/Pdt.G/2008/  
PN.Bpp., sehingga melahirkan Putusan yang tidak adil dan merugikan  
Tergugat-I /Pembanding/Pemohon Kasasi sekarang Pemohon Peninjau  
Kembali;

4 Pengikatan jual – beli Nomor 13 tanggal 20 April 2006 yang dibuat  
dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta oleh  
Tuan Danny Richard Sumendap kepada Tuan Haji Burhanuddin atas  
sebidang Tanah Hak Milik Nomor 21/Karang Jati seluas 1.259 m<sup>2</sup>;

3 Bahwa berdasarkan fakta- fakta dan Bukti-Bukti baru (*Novum*) tersebut di atas  
maka dengan jelas dan terang bahwa pengikatan untuk menjual dan membeli  
Nomor 62 tanggal 27 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Sri  
Hendrayanti, S.H., antara Tuan Ruddy Jananto dengan Nyonya Hajjah Hartati  
adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, dengan demikian maka  
tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah secara  
hukum milik Nyonya Hajjah Hartati (dahulu Tergugat-I/Pembanding/Pemohon  
Kasasi/ sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) karena diperoleh sesuai dengan  
ketentuan hukum yang berlaku dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu:

1 Pada saat proses pengurusan penggantian sertifikat Hak Milik Nomor 21/Karang  
Jati seluas 1.259 m<sup>2</sup> yang hilang telah diadakan perikatan untuk menjual dan  
membeli Nomor 62 tanggal, 27 Februari 2006 dihadapan Notaris Sri  
Hendrayanti, S.H., Notaris di Balikpapan;

Hal. 25 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Dan setelah proses pengurusan Sertifika Hak Milik tanah terbit yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan dengan Nomor 1112/Karang Jati sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tertanggal, 15 Mei 2006 Nomor 00008/2006 seluas 1058 m<sup>2</sup> dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 16 02 04.04.00351 telah diadakan Jual - Beli dihadapan Notaris Charles Haposan Purba, S.H., dengan Akta Jual - Beli Nomor 90/2006 tanggal, 30 Mei 2006 Penjual Tuan Ruddy Jananto dan Pembeli Ny. Hj. Hartati;

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

Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak dapat diberikan karena meneliti dengan seksama memori Peninjauan Kembali tanggal 26 November 2012 dan Jawaban memori Peninjauan Kembali tanggal 20 Januari 2013, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda dan Putusan *Judex Juris* yang menolak permohonan kasasi ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, sebagaimana didalilkan Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa meneliti dengan seksama bukti baru (novum) PK 1 dan PK 2 ternyata bukanlah merupakan bukti yang menentukan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Nyonya Hj. Hartati tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari *para* Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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;

## MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **NYONYA HJ. HARTATI** tersebut;



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

- 2 Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 28 November 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Dr. H. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

**Biaya Peninjauan Kembali :**

1	M a t e r a i.....	Rp6.000,00
2	R e d a k s i.....	Rp5.000,00
3	Administrasi Peninjauan Kembali.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
	Jumlah	Rp2.500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh S.H. M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 Hal. Putusan Nomor 606 PK/Pdt/2013