



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **RICCY SULISTIO**, bertempat tinggal di Jalan KR Kwitang IG Nomor 04 RT.02/RW 08 Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat;
2. **DEDEK YULIONA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi Nomor 01 RT.018, Karang Asem Ilir, Kecamatan Sei Kunjang, Kota Samarinda;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Hasani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "HAS, & Rekan", berkedudukan di Jalan Melati IV Nomor 44 B Rt.003/Rw 01 Kelurahan Gandul Kecamatan Cinere Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **TRIADI SULISTIO**, bertempat tinggal di Jalan Camar Nomor 91-93 RT.023, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda;
2. **GOEY SIU JEK**, bertempat tinggal di Camar Nomor 91-93 RT.023, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Ujang Supendi, S.H., beralamat di Kantor Advokat dan Penasehat Hukum "Ujang Supendi, S.H. & Rekan" di Jalan Rmania Nomor 05 E Voorvo Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2016;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kelurahan Teluk Lerong, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda seluas 2.648 m² (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2549/Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum daripadanya;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat di Kantor/ dihadapan Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 dibuat dikantor/dihadapan Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara kumulatif, tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat, untuk kerugian materiil sejumlah Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Memerintahkan Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 2549/ Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kelambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap atau dapat dieksekusi;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda;
10. Menyatakan menurut hukum, bahwa *putusan dalam perkara ini dapat dijalkan lebih dahulu (uit voor baar bij voorraad)* sekalipun terjadi verzet,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019

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 Mahkamah Agung dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Jika Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon memberikan keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan suatu tata cara peradilan yang baik dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan kurang para pihak;

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

1. Menyatakan mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Aka Jual Beli Nomor 034/T.L.U tanggal 28 Nopember 2000 mengandung cacat yuridis dan tidak sah;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 4 Desember 2015;
4. Menyatakan menurut hukum bidang tanah seluas 2.648 m² adalah sah milik alm. Fongky Sulistio cq penggugat rekonvensi;
5. Menghukum tergugat rekonvensi atau pihak lainnya untuk mengosongkan bidang tanah seluas 2.648 m² (tanah obyek sengketa) sejak putusan ini dibacakan;
6. Menyatakan menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Samarinda dengan putusan Nomor 142/Pdt.G/2016/PN Smr tanggal 12 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi Tergugat.

- Menolak eksepsi Tergugat;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019

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 seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 3 Desember 2015;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.070.000,00 (satu juta tujuh puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi samarinda dengan putusan Nomor 82/PDT/2018/PT SMR, tanggal 6 September 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 142/Pdt/G/2016/PN Smr, tanggal 12 September 2017;

Mengadili sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Terbanding dahulu Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Pembanding dahulu Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kel. Teluk Lerong, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda seluas 2.648 m² (dua ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2549/Teluk Lerong Ulu An. Triadi Sulistio;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat telah melakukan perbuatan

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 30 Juli 2016 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 19 tanggal 30 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
 - Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 dibuat di kantor/dihadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di Samarinda batal demi hukum;
 - Memerintahkan Terbanding dahulu Tergugat dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2549/Teluk Lerong Ulu An.Triadi Sulistio kepada Para Pemanding dahulu Para Penggugat;
 - Menghukum Terbanding dahulu Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kelambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap atau dapat dieksekusi;
 - Menolak gugatan Para Pemanding dahulu Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi
- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Terbanding dahulu Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi
- Menghukum Terbanding dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Oktober 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Oktober 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 24/KAS/2018/Pdt Smr., *Juncto* Nomor 142/Pdt.G/2016/PN Smr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Oktober 2018;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung tersebut diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 12 Oktober 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Terugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kalaimantan Timur Nomor 82/PDT/2018/PT SMR, tertanggal 6 September 2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 143/Pdt.G/2016/PN Smr., 12 September 2017;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019

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)



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 November 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 12 Oktober 2018 kontra memori kasasi tanggal 6 November 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Samarinda, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kesepakatan bersama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tertanggal 3 Desember 2015 ditanda tangani Termohon Kasasi dalam keadaan terpaksa karena Termohon Kasasi berada dalam tahanan atas dugaan tindak Pidana pemalsuan tanda tangan pada akta atas laporan Pemohon Kasasi kepada pihak kepolisian, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian;

Bahwa akta- akta peralihan hak *in casu* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 30 Juli 2016, Akta Kuasa Menjual Nomor 19 tanggal 30 Juli 2016, dan Akta Jual Beli Nomor 96/2016 tanggal 5 Agustus 2016 dibuat atas dasar kesepakatan tertanggal 3 Desember 2015 tidak sah sehingga akta- akta tersebut adalah cacat secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: RICCY SULISTIO, dan kawan., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 yang telah diubah dan ditambah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 2720/K/Pdt/2019
 putusan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan
 lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1.RICCY SULISTIO, 2.DEDEK YULIONA, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Para 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 Rabu, tanggal 13 November 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain., S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain., S.H., M.H.

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
 MAHKAMAH AGUNG RI

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019

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

Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2720 K/Pdt/2019