



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 434 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

FOLIVI EMMANUEL, bertempat tinggal di 80 Rue Rouged De lisle, 9200 Nanterre, yang saat ini sedang berada di Kabupaten Lombok Barat, bertempat tinggal di Perumahan Puri Hijau, Jalan Raya Senggigi, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Aditya Karna, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Tenun Nomor 4 Cakranegara, Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. **LALU BANGUN**, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
2. **BAPAK NUR ALIAS AMAQ NUR**, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;
3. **BAPAK NURALIM ALIAS AMAQ NURALIM**, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Burhanudin, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Kuta Nomor 6, Lakah, Desa Batujai, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2013;
4. **LALU MUHAMMAD SALAHUDDIN, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tanjung, Bumi Selaparang Asri (BTN Blencong) Nomor 1 Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah melangsungkan transaksi jual beli tanah, dimana Penggugat adalah selaku pihak Pembeli terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 selaku pihak penjual;
2. Bahwa terhadap jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 tersebut dimaksud, dilakukan dan dilaksanakan sepenuhnya oleh dan bertempat di Kantor Notaris Lalu Muhammad Salahuddin, S.H., (Tergugat 4) yang kemudian oleh Tergugat 4, jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut dimaksud diletakkan dan dituangkan dalam 3 (tiga) buah akta perikatan jual beli yaitu masing-masing:
 - a. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 25 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 1, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 1, seluas kurang lebih 14.880 m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Agum;
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Surya;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Nuralim;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum;
 - b. Akta Perikatan Jual Beli nomor 26 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 2, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 2, seluas kurang lebih 10.390 m² (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Jalan;
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Umar;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Lalu Bangun;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum;
 - c. Akta Perikatan Jual Beli nomor 27 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 3, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 3, seluas kurang lebih 9985 m² (sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter

Hal. 2 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Tanah Milik LTDC;
- Sebelah Utara : Tanah Milik Adnan;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Sinarim;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Lalu Bangun;

Untuk selanjutnya disebut sebagai: Objek Sengketa;

3. Bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah sepakat mengenai harga jual beli dan syarat-syarat pembayarannya terhadap tanah obyek sengketa tersebut dimaksud, yaitu:

- a. Terhadap tanah milik Tergugat 1, disepakati dengan harga Rp372.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, sebesar Rp163.680.000,00 (seratus enam puluh tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp208.320.000,00 (dua ratus delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 1, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 1;
- b. Terhadap tanah milik Tergugat 2, disepakati dengan harga Rp259.750.000,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 2, sebesar Rp114.290.000,00 (seratus empat belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp145.460.000,00 (seratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 2, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 2;
- c. Terhadap tanah milik Tergugat 3, disepakati dengan harga Rp249.625.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 3, sebesar Rp109.835.000,00 (seratus sembilan juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp139.790.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 3, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 3;

4. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa sertifikat atas tanah-tanah milik Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah selesai diproses, maka Penggugat hendak menyelesaikan pembayaran (melakukan pelunasan pembayaran terhadap ketiga tanah objek sengketa tersebut

Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud), akan tetapi Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli kepada Penggugat;

5. Bahwa akibat tindakan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 tersebut dimaksud, membuat Penggugat sangat dirugikan karena modal yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar uang muka harga tanah tersebut di atas kepada Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, apabila digunakan untuk usaha akan mendapatkan keuntungan sebesar 5%;
6. Bahwa tindakan dari Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 yang menolak penyelesaian pembayaran dari pihak Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan, menolak sisa pembayaran dan menandatangani surat (akta) kuasa untuk menjual serta menyerahkan sertipikat atas tanah-tanah tersebut dimaksud sekaligus penguasaannya kepada Penggugat, adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat kiranya sangat beralasan diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) diatas tanah-tanah objek sengketa tersebut dimaksud, yang sekarang ini telah bersertifikat yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 Desa Kuta, seluas 14.750 m², atas nama Lalu Bangun;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1086, Desa Kuta, seluas 10.500 m², atas nama Amaq Nur;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1088, Desa Kuta, seluas 9325 m², atas nama Bapak Nuralim;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Praya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah-tanah objek sengketa;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Lalu Muhammad Salahuddin, S.H., masing-masing Nomor 25, 26 dan 27 tanggal 22 Oktober 2009 adalah sah dan berharga sesuai hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikak baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 yang menolak penyelesaian sisa pembayaran dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin angka 3 surat gugatan Penggugat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual serta menyerahkan masing-masing Sertipikat atas tanah-tanah objek sengketa tersebut dimaksud

Hal. 4 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus penguasaannya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;

6. Menghukum Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 untuk melanjutkan dan/atau menyelesaikan proses jual beli tanah-tanah objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin angka 3 surat gugatan Penggugat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual serta menyerahkan masing-masing sertifikat atas tanah-tanah objek sengketa tersebut dimaksud sekaligus penguasaannya kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar dan mengosongkan tanah-tanah objek sengketa secara langsung seketika setelah putusan ini dibacakan;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat mengajukan bantahan, banding ataupun kasasi;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa setelah mencermati keseluruhan gugatan Penggugat, Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 menilai bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*/kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a) Bahwa posita gugatan Penggugat antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling kontradiktif, karena pada satu sisi (*in konkrito* pada poin 1 dan 2 posita gugatan Penggugat mendalilkan telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, Pada sisi lain *in konkrito* posita gugatan Penggugat pada point 2 penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum berupa perikatan jual beli atas objek sengketa dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, dengan demikian tidak jelas hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3? Apakah hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli atautkah hubungan hukum jual beli? adalah sangat perlu jelas dan terang, karena antara hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli sangat berbeda dengan hubungan hukum jual beli (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 416 K/Pdt/2011 tanggal 7 September 2011);

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bahwa petitum gugatan Penggugat adalah juga kabur karena pada satu sisi Penggugat menuntut keabsahan perikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Lalu Muhammad Salahuddin sebagaimana digambarkan pada petitum poin 3 pada sisi lain pada petitum point 4 Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik padahal jika hanya didasari perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 atas tanah sengketa jual beli atas tanah sengketa belum terjadi. Dari fakta ini, petitum Para Penggugat tidak tegas dan tidak tertentu karena tidak jelas apa sebenarnya yang menjadi tuntutan Penggugat, apakah perjanjian jual beli ataupun perikatan jual beli;
- c) Demikian pula posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum gugatan atau petitum gugatan Penggugat kontradiktif dengan posita gugatan karena dalam posita gugatan Penggugat poin 4, Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 digambarkan melakukan perbuatan *wanprestasi*;
Sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
- d) Kekaburan lain dari gugatan Penggugat adalah tidak adanya menguraikan dan atau menjelaskan mengenai apa kepentingan Penggugat menarik Tergugat 4 sebagai pihak dalam perkara *a quo*; Bahkan dalam petitum gugatan tidak ada tuntutan Penggugat terhadap Tergugat 4 kecuali dengan tanpa dasar dituntut untuk membayar biaya perkara dalam perkara *a quo* sebagaimana tergambar dalam petitum gugatan poin 8 dengan menggunakan terminologi para Tergugat, sehingga *in casu* pula termasuk didalamnya Tergugat 4. Sedangkan petitum lainnya baik petitum *deklaratoir* maupun *kondemnatoir* tidak ada menyinggung tuntutan kepada Tergugat 4;
- e) Bahwa pada petitum *deklaratoir* sebagaimana digambarkan pada poin 3, Penggugat menuntut keabsahan Akte Perikatan Jual Beli Nomor 25, 26 dan 27. Pada sisi lain, pada petitum *deklaratoir* poin 4, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian gugatan penggugat *in casu* petitum gugatan Pengggugat tidak tegas dan tidak tertentu;
- f) Bahwa gugatan Penggugat posita poin 6 dan petitum poin 5 adalah kabur dan mengada-ada karena Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 tidak pernah ada kesepakatan untuk membuat dan menandatangani

Hal. 6 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta kuasa untuk menjual tanah sengketa. Lagi pula apa maksud dan apa asal usulnya Penggugat meminta kepada Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 untuk membuat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual, karena selain memang tidak pernah ada sebelumnya juga janggal dan tidak logis Penggugat menuntut Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 untuk membuat dan menandatangani akta kuasa menjual atas tanah sengketa karena Penggugat sendiri mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan perikatan jual beli dan atau perjanjian jual beli (yang tidak jelas mana yang benar apakah perikatan jual beli ataukah perikatan jual beli). Selain janggal dan tidak logis petitum Penggugat yang secara serta merta menuntut agar Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 menandatangani kuasa untuk menjual tanah sengketa adalah kabur pula karena kepada siapa Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 membuat akte kuasa menjual?. Dan apa persoalan hukumnya sehingga Penggugat menuntut agar Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 membuat akta kuasa menjual?. Dalam hal ini ada indikasi hukum yang sangat kuat bahwa Penggugat menyadari hubungan hukum perikatan jual beli dan atau perikatan jual beli adalah terlarang oleh hukum;

- g) Bahwa demikian pula petitum Penggugat pada poin 7 adalah kabur dan tidak jelas karena dalam konsep hukum acara perdata dan praktik peradilan petitum semacam ini adalah petitum yang terkait dengan dalil kepemilikan atas tanah sengketa, sedangkan Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah melakukan perjanjian perikatan jual beli sehingga tanah sengketa tidak dapat didalilkan sebagai milik Penggugat sehingga bagaimana mungkin Penggugat agar Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 menuntut untuk mengosongkan tanah sengketa secara langsung dan seketika setelah putusan ini diucapkan sebagaimana petitum poin 7 dimaksud;
2. Bahwa yang menjadi dasar utama Penggugat mengajukan gugatan Terhadap Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 adalah karena Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli dan atau hubungan hukum jual beli (tidak jelas mana yang benar?) atas objek sengketa sebagaimana tercantum dalam gugatan posita poin 2 huruf A, B dan C, padahal hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli atau jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 atas objek sengketa adalah hubungan hukum yang dilarang oleh undang-

Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang karena Penggugat adalah bukan warga Negara Indonesia melainkan Warga Negara Asing *in casu* Warga Negara Prancis yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah (*vide* pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria dan oleh karena itu juga setiap hubungan hukum baik berupa jual beli, pewarisan dan hibah serta wasiat dan lainnya yang dapat menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing adalah batal demi hukum (*vide* Pasal 9 ayat 1, Pasal 21 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) jo Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, dasar Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Praya telah memberikan Putusan Nomor 48/Pdt.G/2012/PN.PRA tanggal 14 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat 1-3;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.366.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 106/Pdt/2013/PT.MTR tanggal 12 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/PDT.KASASI/2013/PN.PRA yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Oktober 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 6 November 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/

Hal. 8 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 20 November 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* terbaca pada halaman 7 yang antara lain berbunyi sebagai berikut:

..... "Memperhatikan surat memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Penggugat Pembanding masing masing pada tanggal 19 Maret 2013 dan tanggal 19 April 2013 tidak ada hal hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan yang dituangkan kuasa hukum Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam perimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam peneraapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian", dan seterusnya; Adalah pertimbangan hukum yang tidak benar, salah dan sama sekali tidak mempertimbangkan adanya bukti surat baru yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang diperbolehkan diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 199 ayat (1) RBg yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka Pemohon Banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang, bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah banding dan surat surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti yang dimaksud dalam ayat (3) Pasal 147 dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan Pengadilan Negeri, sedangkan lenggang waktu itu adalah empat belas hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu keputusan diucapkan";

Dengan adanya surat bukti yang baru yang diajukan oleh Pemohon Kasasi

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai lampiran satu gabung surat bukti dan telah dibea meterai dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, maka surat bukti yang baru dimaksud patut diperiksa dengan baik dan benar serta dipertimbangkan sebagaimana patutnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram, sesuai dan sebagaimana ketentuan Pasal 199 ayat (1) RBg diatas, namun kenyataannya adalah tidak demikian, maka dapat dikatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* adalah putusan yang salah didalam menerapkan Hukum Acara Perdata maka sangat beralasan hukum putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo*, diri yatakan dibatalkan;

2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* adalah putusan yang salah didalam menerapkan hukum perjanjian khususnya tentang apa yang dimaksudkan dengan akta perikatan jual beli dan yang berbeda dengan akta jual beli khusus tentang tanah;

Bahwa peristiwa hukum yang terjadi dimana seorang Warga Negara Asing yang meminta bantuan serta jasa baik seorang notaris yang diakui oleh Pemerintah dalam perkara ini yakni Termohon Kasasi 4, yang notabene mengetahui tentang suatu perikatan/perjanjian mana yang boleh dan mana yang tidak boleh, didalam lalu lintas perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dituangkan dalam bentuk akta perikatan ataupun dalam proses akad jual beli tanah yang dituangkan dalam bentuk akta jual beli tanah, adalah sangat perlu memperoleh pertimbangan hukum yang sangat mendasar, oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi, karena Warga Negara Asing sebagai investor telah mempercayai dan meminta jasa seorang notaris (cq Termohon Kasasi 4) yang mengetahui hukum tanah di Indonesia dan legal bertindak hukum untuk membuatkan suatu akta perikatan jual beli tanah bukan akta jual beli tanah;

Bahwa akta perikatan jual beli tanah pada dasarnya adalah merupakan peristiwa hukum tentang perbuatan hukum yang masuk dalam ranah hukum perjanjian, yang mana masing masing pihak terikat dengan kewajiban dan hak yang diatur di dalam perikatan dimaksud (bukti tanda bukti tanda P-1=P-16, bukti tanda P-2 = P17 dan P-3 = P-18) sehingga dengan demikian berarti bahwa perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak penjual dan pembeli adalah berlaku sebagai undang-undang baginya dan karenanya adalah mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Akta dimaksud (bukti tanda bukti tanda P-1 = P-16, bukti tanda P-2 = P17 dan P-3 = P-18) telah mensyaratkan dan mewajibkan kepada penjual

Hal. 10 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyelesaikan pembuatan bukti hak atas tanahnya berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah (SHM) dan demikian pula pembeli diwajibkan untuk membayar pelunasan harga tanahnya sebagaimana yang telah ditetapkan didalam akta perikatan dimaksud (bukti tanda bukti tanda P-1 =P-16, bukti tanda P-2=P 17 dan P-3 = P-18);

Bahwa akan tetapi pihak Penjual dalam hal ini Para Termohon Kasasi 1, Termohon Kasasi 2 dan Termohon Kasasi 3, memungkiri isi di dalam akta perikatan dimaksud, dengan mengatakan bahwa mereka akan menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya apabila harga jualnya dirubah dengari menaikkan harga jualnya, jadi mengingkari kesepakatan semula yang dituangkan di dalam akta perikatan jual beli tanah dimaksud, dan mengatakan bahwa orang saing tidak boleh membeli tanah di Indonesia, yang berarti bahwa Termohon Kasasi 1, Termohon Kasasi 2 dan Termohon Kasasi 3, telah melakukan perbuatan melawan hukum, mengingkari kesepakatan yang dituangkan didalam bukti tanda P-1 = P-16, bukti tanda P-2 = P17 dan P-3 = P-18, yang merupakan undang undang bagi mereka; Bahwa hal tersebut di atas oleh Hakim Majelis Pengadilan Tinggi Mataram di dalam putusannya *a quo* sama sekali tidak mempertimbangkan tentang fakta hukum dan pelanggaran terhadap fakta hukum di atas dengan demikian berarti bahwa putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* adalah putusan yang tidak menerapkan Hukum Perjanjian, adalah putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* yang salah dan patut dibatalkan;

3. Bahwa orang asing melalui dan/atau mempergunakan badan hukum diperkenan untuk membeli lahan/tanah didalam melaksanakan investasinya sesuai dengan maksud dan tujuan didirikannya perusahaan/badan hukum tersebut, dalam perkara ini adalah suatu resort hotel sebagaimana bukti surat yang Pemohon Kasasi ajukan dipemeriksaan tingkat banding didalam surat Bantahan dan/atau penolakan terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding 1, Terbanding 2, dan Terbanding 3, bertanggal Batujai, 1 April 2013, sekaligus dengan pengajuan surat bukti tambahan Pembanding, bertanggal 19 April 2013, yaitu antara lain surat bukti tanda P-20, tanda P-21 dan tanda P-22, yang menunjukkan dan membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah selaku Komisaris di dalam badan hukum perusahaan PT. Aqua Planning, yang sah dan diijinkan bertindak hukum sebagai pembeli atas tanah milik para Termohon Kasasi 1, Termohon Kasasi 2 dan Termohon Kasasi 3 , dan bukti tanda P-20, tanda P-21 dan tanda P-22, menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi dibenarkan untuk melangsungkan jual beli atas tanah, untuk dan atas nama perusahaan/

Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

badan hukum, sesuai dan sebagaimana ketentuan undang-undang penanaman modal asing;

Bahwa oleh karena didalam pemeriksaan pengadilan tingkat pertama bukti surat perusahaan PMA milik Pemohon tidak dapat diajukan, maka Pemohon Kasasi mengajukannya pada pemeriksaan tingkat banding, namun Majelis Hakim banding, sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) bertanggal 19 Maret 2013, dan tambahan memori banding bertanggal 19 April 2013, yang keduanya telah dilengkapi dengan surat-surat bukti yang telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, dimana yang sepatutnya menurut hukum fakta yang diajukan merupakan bukti Pembanding/ Pemohon Kasasi, patut memperoleh pertimbangan hukum karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Mataram berkewajiban memeriksa bukti surat (fakta-fakta) yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, akan tetapi ternyata Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya di dalam putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana patutnya, dengan kata lain putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo*, mengesampingkan keberatan keberatan banding Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) yang oleh Majelis Hakim secara *apriori* menilai dan menyatakan bahwa memori banding Pembanding sebagai suatu pengulangan atas dalil gugatan Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, tanpa memeriksa dengan baik dan benar serta lebih teliti tentang permohonan pemeriksaan banding dimaksud di dalam memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, maka menurut pendapat Pemohon Kasasi putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* adalah putusan dengan pertimbangan hukum yang salah di dalam menerapkan hukum dan undang-undang tentang jual beli atas tanah sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berikut peraturan pelaksanaannya dan pula salah didalam menerapkan Undang-Undang tentang Penanaman Modal Asing (PMA), sehingga dengan demikian maka putusan Pengadilan Tinggi Mataram *a quo* sangat beralasan hukum dinyatakan dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 28 Oktober 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 19 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan

Hal. 12 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Praya yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Mataram, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P.1 sampai dengan P.3 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Marlina Hermati tidak berhasil membuktikan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **FOLIVI EMMANUEL**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FOLIVI EMMANUEL**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 28 Mei 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

K e t u a ,

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

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

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

Hal. 13 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00
 2. Redaksi.....Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
- Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 14 dari 14 hal. Put. Nomor 434 K/Pdt/2014

Disclaimer

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