



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

PUTUSAN

No. 1030 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

MARYANA S, Isteri dari almarhum Kasno Sinaga dalam hal ini memberi kuasa kepada Mart Lumumba Malau, SH, Horman Siallagan, SH, Singal Situmorang, SH dan Jimmy Simamora, SH Advokat, berkantor di Jalan Dr. KRT. Radjiman Widyodiningrat No. 3 A Jakarta Timur ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

melawan :

NURHAYATI HASNAN, bertempat tinggal di Kampung Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas No. 10 RT. 003/02, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Bekasi ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah sebagai isteri dari almarhum Kasno Sinaga yang telah meninggal pada tanggal 27 April 2004, sesuai Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 138/2004 tanggal 27 April 2004, dan selain meninggalkan ahli waris isteri juga meninggalkan anak-anak yang nama-namanya sebagai berikut :

1. Goldha Ranawijaya - Laki-laki - Umur: 26 tahun ;
2. Linda Mariena - Perempuan - Umur: 23 tahun ;
3. Ignatius Mayhendro - Laki-laki - Umur: 21 tahun ;

(Bukti P1; P2; P3)

Bahwa almarhum suami Penggugat sebelum meninggal telah meninggalkan harta warisan atas sebidang tanah dan rumah diatasnya, pada

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1994 berdasarkan AJB Nomor: 756/JB.GN/1994, an. Kasno Sinaga, dan juga telah didaftar dan membayar pajaknya setiap tahun sebagai Objek Pajak di Kantor Pelayanan PBB Bekasi sesuai Surat dengan NOP.: 32.75.050.001.010.0326-0 seluas : $\pm 200 \text{ m}^2$, terletak di Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas, Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Bekasi dengan batas-batas :

- Utara dengan milik Ex. Mahram ;
- Timur dengan milik pecahannya ;
- Selatan dengan milik pecahannya ;
- Barat dengan milik/jalan lingkungan ;

(Bukti : P4, P5) ;

Bahwa pada tanggal 13 Januari tahun 1996, almarhum suami Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan dibawah tangan yaitu almarhum suami Penggugat bersedia mengalihkan tanah dan rumah a quo kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang kesepakatan tersebut tertuang sebagaimana dalam surat perjanjian diatas kertas bermeterai tertanggal 13 Januari 1996 (Bukti: P6) ;

Bahwa saat penandatanganan surat perjanjian aquo yang disaksikan oleh Penggugat, oleh Tergugat kepada almarhum suami Penggugat telah menyerahkan uang sebagai pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai surat kuitansi tertanggal 16 Januari 1996 dan pembayaran kedua sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai surat kuitansi tertanggal 7 Februari 1996, dan Tergugat kepada almarhum suami Penggugat berjanji dan tertera dalam surat perjanjian akan melunasinya pada tanggal 12 Februari 1996 (Bukti P7; P8) ;

Bahwa kemudian atas permohonan dan karena kebutuhan mendesak untuk tempat tinggal Tergugat dan keluarganya, oleh almarhum suami Penggugat tanpa ada kecurigaan apa-apa kepada Tergugat telah mengizinkan Tergugat dan keluarganya untuk menempati tanah dan rumah a quo yang walaupun belum dilunasi dan terpenuhi pembayarannya sesuai harga yang disepakati dalam perjanjian ;

Bahwa namun setelah jatuh tempo pada tanggal 12 Februari 1996 atas sisa kekuarangan pembayaran harga tanah dan rumah aquo, oleh almarhum suami Penggugat kepada Tergugat telah ditagih sisa kekurangan pelunasan pembayaran sesuai harga jual beli tanah dan rumah aquo. Akan tetapi Tergugat selalu berjanji dan menghindari untuk ditemui, sehingga sampai sekarang setelah suami Penggugat telah meninggal oleh Tergugat belum atau tidak pernah melakukan pembayaran pelunasan sesuai kesepakatan dari dalam surat

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



perjanjian tanggal 13 Januari 1996 ;

Bahwa tindakan Tergugat yang belum melakukan pembayaran atas tanah dan rumah aquo dan juga telah menduduki/menguasainya berlangsung selama 8 (delapan) tahun. Oleh almarhum suami Penggugat maupun Penggugat kepada Tergugat telah berulang kali menegur dan menagih sisa kekurangan pembayaran pelunasan atas jual beli aquo secara lisan maupun tertulis baik langsung maupun melalui kuasa, namun jawaban Tergugat justru menyatakan atas tanah dan rumah aquo telah menjadi haknya ;

Bahwa bahkan Tergugat dengan tidak beritikad baik dengan tanpa melakukan pembayaran sisa kekurangan harga tanah dan rumah kepada Penggugat, telah bertindak menguasai dan menduduki sebagian dari tanah dan rumah aquo seluas 80 m², dengan ratio perhitungan sebagai kompensasi dari Tergugat bahwa uang pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) adalah sebagai pembayaran tanah aquo dengan nilai perhitungan harga setelah 8 (delapan) tahun menguasai, menduduki dan memanfaatkan tanah dan rumah aquo ;

Bahwa ratio perhitungan Tergugat tersebut adalah tidak berdasar dan merupakan tindakan sepihak yang bertentangan dengan kesepakatan sesuai surat perjanjian tanggal 13 Januari 1996, yang sebenarnya sudah batal dengan sendirinya dan harus dibatalkan demi hukum, dan atas dasar hal tersebut oleh Tergugat tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum atau alasan hak untuk menguasai dan menduduki sebagian maupun keseluruhan dari tanah dan rumah aquo untuk kemudian Tergugat harus mengembalikannya kepada Penggugat sebagai ahli waris yang sah dan berhak ;

Bahwa apabila mengacu kepada kesepakatan dan tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 13 Januari 1996, pada butir ke (3) pada pokoknya menyatakan: “apabila pada tanggal 12 Februari 1996 tidak bisa menyelesaikan pembayaran pelunasan kepada pihak pertama (i.c almarhum suami Penggugat) boleh menjualnya kepada pihak lain dengan diberi kesempatan tenggang waktu selama 1 (satu) bulan kepada pihak kedua (i.c: Tergugat) masih berhak untuk membeli tanah dan rumah aquo” ;

Bahwa demikian juga sesuai klausula dalam surat perjanjian tanggal 13 Januari 1996, butir ke-4 yang dapat diartikan bahwa “apabila Tergugat tidak mampu atau tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai tanggal jatuh tempo yang ditentukan, maka perjanjian jual beli aquo dianggap batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi, maka oleh pihak pertama akan mengembalikan pembayaran pertama (Rp. 10.000.000,-) kepada pihak kedua

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



(penuh tanpa ada potongan) ;

Bahwa sehingga berpedoman kepada kedua klausula dalam surat perjanjian aquo yang sudah batal dengan sendirinya, Penggugat maupun almarhum suami Penggugat sebelum meninggal juga telah beberapa kali menawarkan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran kedua maupun keseluruhannya yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), namun Tergugat tidak bersedia dan tetap bertindak menguasai dan menduduki tanah juga sebagian dari rumah aquo ;

Bahwa dengan demikian atas tindakan Tergugat yang tidak melakukan pelunasan pembayaran dan telah beritikad baik untuk menguasai dan menduduki sebagian dari tanah dan rumah aquo adalah perbuatan yang telah merugikan hak-hak Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan rumah aquo secara materiil disebabkan oleh Tergugat telah melakukan suatu tindakan yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigdaad) ;

Bahwa kalkulasi minimum atas kerugian materiil dari Penggugat tersebut adalah dengan ratio :

- Penguasaan dan pemanfaatan Tergugat atas tanah dan bangunan selama 8 (delapan) tahun x Rp. 3.000.000,-/Tahun = Rp. 24.000.000,- ;
- Nilai keuntungan yang dapat diperoleh jika disewakan kepada pihak lain selama 8 (delapan) tahun x Rp. 3.000.000/Tahun = Rp. 24.000.000,- ;

Total kerugian = Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjaga hal-hal yang dikemudian dapat merugikan bagi Penggugat yang disebabkan oleh Tergugat bertindak untuk merekayasa, memanipulasi surat-surat dan atau bahkan mengalihkan/menjual kepada pihak lain atas tanah dan rumah aquo maka Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah dan rumah aquo ;

Bahwa Penggugat juga memohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dapat menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Kasno Sinaga ;
3. Menyatakan tindakan Tergugat adalah telah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigdaad) ;
4. Menyatakan Surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 13 Januari 1996 adalah batal demi hukum dan harus dibatalkan ;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah atas tanah: Kasno Sinaga berdasarkan AJB No. 756/JB.GN/1994, seluas: 200 m², terletak di Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas, Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Bekasi, dengan batas-batas :
 - Utara dengan milik Ex. Mahram ;
 - Timur dengan milik pecahannya ;
 - Selatan dengan milik pecahannya ;
 - Barat dengan milik/jalan lingkungan ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah dan rumah aquo seutuhnya dan keseluruhan kepada ahli waris almarhum Kasno Sinaga ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara materiil yaitu :
 - Penguasaan dan pemanfaatan Tergugat atas tanah dan bangunan selama 8 (delapan) tahun x Rp. 3.000.000,-/Tahun = Rp. 24.000.000,- ;
 - Nilai keuntungan yang dapat diperoleh jika disewakan kepada pihak lain selama 8 (delapan) tahun x Rp. 3.000.000,-/Tahun = Rp. 24.000.000,- ;Total kerugian = Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) ;
8. Menetapkan untuk diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah dan bangunan aquo sampai adanya suatu keputusan yang berkekuatan hukum yang tetap (inkrach van gewijsde) ;
9. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;
10. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI :

1. Sekarang Tergugat dalam Kompensi menjadi Penggugat dalam Rekonpensi, dan Penggugat dalam Kompensi jadi Tergugat dalam Rekonpensi ;
Dengan catatan Penggugat Kompensi adalah Tergugat Rekonpensi termasuk Bapak almarhum Kasno Sinaga ;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam Kompensi yang diuraikan dalam Kompensi tersebut di atas secara Mutatis Mutandis dianggap termasuk pula sebagai dalil-dalil Penggugat dalam gugatan Rekonpensi ;
3. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam Kompensi di atas bahwa sengketa ini adalah atas sebidang tanah dan bangunan yang luasnya (kurang lebih) 200 m² ;
4. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Harga Tanah dan Rumah tersebut adalah Rp. 50 juta (lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran 2 (dua) kali bayar yaitu :
Pertama, Rp. 10 juta (sepuluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 40 juta (empat puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 12 Februari 1996 ;
Bahwa sebelum jatuh tempo, yaitu tanggal 12 Februari 1996 Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi hampir setiap hari mendatangi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi meminta agar uang muka ditambah, karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sungguh sangat butuh uang waktu itu, oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sering meminta dan memohon agar Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi menambah uang muka, maka dengan berbagai cara yang halal Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dapat memenuhi permintaan Tergugat Rekonpensi yaitu uang sejumlah Rp. 10 juta (sepuluh juta rupiah) ;
Pada tanggal 7 Februari 1996, sedangkan Perjanjian Pelunasan tanggal 12 Februari 1996 ;
5. Bahwa sewaktu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi datang pada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, untuk meminta tambahan uang muka (pembayaran ke II) sebab waktu itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sangat butuh uang, kita paham bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi waktu itu sedang mengerjakan proyek dan butuh biaya (Tergugat Rekonpensi adalah Pemborong waktu itu), maka dibuatlah kesepakatan yaitu :
 - 5a. Setelah menerima uang pembayaran ke II yaitu tanggal 7 Februari 1996 Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak boleh menjual tanah dan bangunan a quo kepada pihak lain ;

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



- 5b. Tergugat Rekonpensi tidak boleh meminta/menagih dan selalu datang-datang meminta tambahan pembayaran lagi, dan Tergugat Rekonpensi harus sabar sampai tanah/rumah Penggugat Rekonpensi terkena jalan tol ;
- 5c. Harga tanah/rumah a quo tidak akan berubah/sesuai dengan yang diperjanjikan yaitu Rp. 50 juta (lima puluh juta rupiah) ;
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan uang pada Tergugat Rekonpensi uang sejumlah Rp. 20 juta (dua puluh juta rupiah) ;
7. Bahwa Penggugat Rekonpensi selama menempati rumah tersebut hingga saat ini, segala kerusakan telah Penggugat Rekonpensi perbaiki dengan uang Penggugat Rekonpensi sendiri ;
8. Bahwa sewaktu Penggugat Rekonpensi ingin transaksi jual beli dilakukan dihadapan PPAT (Notaris) dan sekaligus pelunasan sisa atas tanah a quo maka Penggugat Rekonpensi berusaha mencari dan menghubungi Tergugat Rekonpensi, setelah ketemu Penggugat Rekonpensi sangat kecewa atas jawaban Tergugat Rekonpensi, yaitu pelunasan bisa dilakukan tetapi harganya sudah berubah, yaitu dengan harga yang dipatok sendiri oleh Tergugat Rekonpensi ;
- Dengan demikian jelas Tergugat Rekonpensi telah ingkar janji sebab, sesuai perjanjian harga tanah/rumah tidak akan berubah/tetap ;
9. Bahwa dengan tidak ada kesepakatan tentang harga baru yang dipatok Tergugat Rekonpensi maka Tergugat Rekonpensi marah dan dengan paksa ia membongkar pagar dan kemudian mengirim 3 orang tukang untuk bekerja menyekat/membatasi tanah/rumah a quo yaitu sebagian 80 m² dan sebagian 120 m² ;
- Sekat yang bagian 80 m² diserahkan pada Penggugat Rekonpensi, dan sebagian lagi yaitu 120 m² disewakan pada orang lain, dan sejak (kurang lebih) 3 bulan terakhir ini bangunan yang luasnya (kurang lebih) 120 m² kosong dan tidak ada lagi yang mau mengontrak/menyewa karena bangunannya sudah tidak layak huni lagi ;
10. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi selalu diteror dan dibuat tidak aman dan nyaman oleh pihak Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi, maupun orang suruhannya tetapi anehnya setiap ingin Penggugat Rekonpensi bayar sisanya Rp. 30 juta (tiga puluh juta rupiah) secara keseluruhan selalu ditolak, karenanya mohon Pengadilan Yang Mulia ini menyatakan bahwa harga jual beli tanah a quo adalah sesuai dengan perjanjian yaitu Rp. 50 juta (lima puluh juta rupiah) ;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Rekonpensi ingin keadilan melalui Ibu Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini ;

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

- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji ;
- Mengabulkan gugatan Penggugat yaitu menetapkan harga rumah/tanah a quo sesuai dengan harga perjanjian yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atau sesuai dipatok oleh Tergugat yaitu tanah/bangunan seluas 809 m² sah milik Penggugat ;
- Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk:
 - Menerima sisa pembayaran tanah dan rumah a quo, yaitu Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat Rekonpensi ;
 - Mewajibkan kedua belah pihak menandatangani surat-surat Pelepasan Hak dihadapan yang berwenang ;
 - Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Ibu Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex ae quo et Bono) ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 229/PDT.G/2005/PN.Bks tanggal 7 Februari 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagai ;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Kasno Sinaga ;
3. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 13 Januari 1996 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah atas nama: Kasno Sinaga berdasarkan AJB No. 756/JB.GN/1994, seluas: 200 m², terletak di: Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas, Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan Bekasi, dengan batas-batas:
 - Utara dengan milik Ex. Mahram ;
 - Timur dengan pecahannya ;

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan dengan milik pecahannya ;
 - Barat dengan milik/jalan lingkungan ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah dan rumah a quo seutuhnya dan keseluruhannya kepada ahli waris Almarhum Kasno Sinaga, dengan ketentuan Penggugat harus mengembalikan uang muka yang telah diterima sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun terhitung sejak tanggal 16 Januari 1996 sampai dengan Tergugat menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat ;
8. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat sebesar Rp. 269.000,- (dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No. 213/PDT/2006/PT.BDG tanggal 27 September 2006 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan perkara ini pada tingkat banding dari pihak Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 229/Pdt.G/2005/PN.BKS, tanggal 7 Februari 2006 ;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Kompensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi tidak dapat diterima ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Desember 2006 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Mei 2006) diajukan permohonan kasasi secara tertulis

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 29 Desember 2006 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 35 K/2006/PN.Bks jo. No. 229/Pdt.G/2005/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Januari 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 29 Januari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 Februari 2007 ;

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

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

I. Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat Keliru Dalam Penerapan Hukum Materil ;

1. Tentang Hak Mewaris :

Bahwa pada halaman 6 alinea (2) baris ke-6, Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa barat tidak tepat dalam pertimbangan hukum mengenai Hak Pewaris, yang menyebutkan: "Bahwa sekalipun Penggugat In Persona mengajukan tuntutan hukum dalam perkara ini terhadap Tergugat, akan tetapi untuk menentukan kepemilikan hak atas tanah sengketa tidak dapat diputuskan hanya kepada Penggugat sebagai pemilik tetapi bersamaan 3 (tiga) orang anak sebagai ahli waris anak yang memiliki hak yang sama dihadapan hukum atas harta benda warisan almarhum Kasno Sinaga berdasarkan Hukum Pewarisan ;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi telah keliru dalam memahami pokok perkara dalam pertimbangan hukumnya karena telah mempertimbangkan pokok perkara sebagai perkara pembagian harta warisan yang dalam hukumnya adalah benar sama haknya dalam hak mewaris. Namun Judex Facti melupakan satu hal in casu selama isteri sebagai ahli waris dari suami yang telah lebih dulu meninggal masih berkuasa dan bebas menentukan atas harta peninggalan suami selama belum dilakukan pembagian atas harta warisan ;

Sedangkan incasu dalam perkara pokok bukan masalah pembagian

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



harta warisan akan tetapi menurut harta atas penguasaan pihak ketiga dari suatu peristiwa hukum jual beli antara almarhum Kasno Sinaga dengan Termohon Kasasi/Tergugat yang dalam perjanjiannya ditentukan syarat batal, yang dalam perkara aquo yang berhak memintakan dan menuntut pembatalannya adalah Pemohon Kasasi/Penggugat selaku isteri almarhum Kasno Sinaga ;

2. Tentang Syarat Batal ;

Bahwa berdasarkan pasal 1517 KUHPPerdata, menentukan: "Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHPPerdata" ;

Mengacu pada pasal tersebut diatas, dalam ketentuan pasal 1266 KUHPPerdata, menyatakan: "Syarat batal dianggap selaku dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya" ;

Juncto:

Pasal 1267 berbunyi: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga" ;

Bahwa dari ketentuan-ketentuan diatas, Judex Facti telah salah dan keliru dalam penerapan hukum tentang jual beli, yang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 7 alinea (1), seolah-olah perbuatan jual beli tidak dapat dibatalkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya in casu dalam perkara aquo Termohon Kasasi/Tergugat masih membayar sebagian sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tahun 1996, yang berdasarkan Surat Perjanjian Bukti P6 ditentukan syarat batal ;

Bahwa adalah sangat keliru dalam pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada halaman 7 alinea ke-3 yang menyebutkan: "..... sisa dari harga jual tersebut merupakan piutang Penggugat bersama ahli waris terhadap Tergugat yang berhutang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pertimbangan tersebut adalah sangat keliru dimana secara jelas dan tegas pengingkaran atas kesepakatan secara tertulis yang didalamnya ditentukan syarat batal

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



dapat dimintakan pembatalannya vide: pasal 1517 KUHPerdata ;

Sehingga adalah tidak tepat dan keliru jika Judex Facti mempertimbangkan sebagai suatu peristiwa hutang-piutang, sehingga mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak terpenuhi secara formil dan gugatan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) ;

Bahwa adalah sangat keliru jika Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara aquo menyatakan: perjanjian jual beli dengan cara mencicil, karena tidak ada pada bukti P6 menyatakan jual beli dengan cara mencicil dan Penggugat hanya berhak menuntut piutang. Sesuai fakta hukum dalam persidangan terdapat dalam berkas perkara, Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran dengan tidak beritikad baik sesuai dalam surat perjanjian bukti P6 ;

Bahwa seharusnya Judex Facti memahami isi bukti P6 yang didalam salah satu klausulnya menyebutkan secara jelas dan tegas tentang syarat batal, sehingga adalah sudah tepat dan benar Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya yang mengacu sebagaimana ketentuan dalam ketentuan-ketentuan pasal-pasal tersebut diatas ;

Oleh karenanya mohon kiranya Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat mempertimbangkan dan menerima permohonan kasasi dan memori kasasi Pemohon Kasasi untuk kemudian mengadili sendiri menguatkan isi putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi aquo ;

II. Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat Telah Salah dan Keliru Menerapkan Hukum Acara Perdata ;

1. Tentang Surat Kuasa :

Bahwa pada halaman 5 alinea terakhir, Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah keliru dalam menganalisa dan mempertimbangkan pokok perkara vide: surat gugatan butir 1 halaman 1 dalam berkas perkara tentang surat kuasa ahli waris ;

Bahwa Pemohon Kasasi dalam surat gugatan menyebutkan adanya ahli waris anak-anak selain isteri yang hidup terlama, dengan pengertian almarhum Kasno Sinaga mempunyai anak 3 (tiga) orang sebagai ahli waris yang serta merta berhak saat ini dan kemudian untuk menuntut warisan maupun harta milik orang tuanya dengan pihak ketiga. Namun Pemohon Kasasi/Penggugat tidak menyatakan turut untuk menuntut in

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



casu dalam perkara aquo dikarenakan masih adanya tingkatan orang tua yang masih hidup dan lebih berhak untuk menuntut harta milik suaminya dari pihak ketiga tanpa harus menyertakan atau menerima surat kuasa dari anak-anak ;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak menyertakan ahli waris anak-anak adalah "termotivasi disebabkan perkara yang disengketakan bukan terkait dengan pembagian harta warisan akan tetapi penguasaan harta milik yang dikuasai pihak ketiga, sehingga dalam hukum perdata dibenarkan dan bebas menentukan pihak yang dapat menggugat kepada pihak ketiga baik bersama-sama maupun in persona tanpa harus adanya surat kuasa" ;

Bahwa adalah tepat jika Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat menyatakan seorang janda dapat menuntut dengan atau tanpa memerlukan Surat Kuasa dari ahli waris anaknya (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 218 K/SIP/1960 tanggal 31 Agustus 1960). Sehingga Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat jika Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat menjadikan dalil Pemohon Kasasi dalam surat gugatan sebagai dasar pertimbangan hukum untuk tidak diterimanya gugatan (Niet Onvankelijk Verklaard) dan kemudian membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi No. 229/Pdt.G/2005/PN.BKS ;

Bahwa Pemohon Kasasi memohon kiranya Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan menerima memori kasasi ini dan membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat ;

2. Tentang Alat Bukti :

Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi dalam pertimbangan hukumnya telah menetapkan Pemohon Kasasi sebagai ahli waris dari almarhum Kasno Sinaga, dengan mendasarkan alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi Bukti P1, P2 dan P3 ;

Bahwa Pemohon Kasasi atas pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi aquo berpendapat pertimbangan hukum aquo telah dapat dan benar, sehingga Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada halaman 6 alinea ke-3 yang menyatakan :

"Bukti surat tersebut P1, P2, dan P3 tidak memiliki bobot sebagai alat bukti yang dapat membuktikan status Penggugat, karena produk P1, P2, dan P3 tersebut hanya memiliki bobot sebagai persangkaan yang harus

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan sebagai alat bukti lainnya yaitu surat keterangan kewarisan yang dibuat oleh ahli waris dan disahkan oleh kepala desa/lurah dan diketahui oleh camat yang bersangkutan” ;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak mempelajari keseluruhan berkas perkara, sehingga Pemohon Kasasi berpendapat sewajarnya Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak memahami secara konkrit tentang pokok perkara ;

Bahwa adalah tepat dan benar dalam pembuktian peranan alat bukti sangat penting artinya dalam perkara perdata, karena dikabulkan atau ditolak suatu gugatan bergantung kepada alat bukti, terbukti atau tidaknya gugatan tersebut didepan pengadilan. Untuk itu hakim harus menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar atau tidak?? ;

Bahwa dalam proses perkara semua dalil dalam gugatan harus dibuktikan kebenarannya, apalagi terhadap dalil-dalil yang telah diakui dan tidak disangkal oleh Tergugat in casu Termohon Kasasi yang didalam persidangan Judex Facti Pengadilan Negeri Bekasi, didalam eksepsi maupun pemeriksaan saksi tidak membantah ataupun mengajukan keberatan atas Pemohon Kasasi bahkan mengakui dan mengenal Pemohon Kasasi bahkan mengenal dan mengakui Pemohon Kasasi adalah benar ahli waris almarhum Kasno Sinaga ;

Sehingga pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang seolah-olah meragukan status Pemohon Kasasi adalah salah dalam penerapan hukumnya dengan keharusan membuktikan dengan adanya “keterangan kewarisan” yang dibuat ahli waris dan disahkan oleh lurah/kepala desa dan diketahui oleh camat. Dimana sepatutnya hakim Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat mengetahui adanya pengetahuan dan tidak adanya bantahan, telah jelas dan tidak membutuhkan alat bukti lain secara formal, sehingga oleh hakim yang memeriksa perkara selayaknya dapat menjadikannya sebagai dasar pertimbangan hukum untuk membenarkan dalil gugatan ;

Bahwa apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim Judex Facti pada halaman 6 alinea ke-3 telah bertentangan dengan asas pembuktian tentang alat bukti yaitu “audi et Alteram” yang seharusnya sesuatu alat bukti yang telah diakui dan dinyatakan dihadapan persidangan yang dihadiri Penggugat dan Tergugat serta tidak dilakukan bantahan dan tanggapan adalah sesuatu hal yang tidak perlu dibuktikan lagi (Notoir

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007

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)



Feiten) ;

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

Mengenai alasan ad.I dan ad. II

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Penggugat tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa isteri berhak mewarisi dari suami yang telah meninggal dunia lebih dahulu dan pula ternyata harga jual beli objek sengketa belum dibayar lunas, maka jual beli dapat dibatalkan, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dan dapat diambil sebagai pertimbangan Mahkamah Agung sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MARYANA S** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 213/PDT/2006/PT.BDG tanggal 27 September 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 229/PDT.G/2005/PN.Bks tanggal 7 Februari 2006 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MARYANA S** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 213/PDT/2006/PT.BDG tanggal 27 September 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 229/PDT.G/2005/PN.Bks tanggal 7

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Februari 2006 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Kasno Sinaga ;
3. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 13 Januari 1996 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah atas nama: Kasno Sinaga berdasarkan AJB No. 756/JB.GN/1994, seluas: 200 m², terletak di: Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas, Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan Bekasi, dengan batas-batas:
 - Utara dengan milik Ex. Mahram ;
 - Timur dengan pecahannya ;
 - Selatan dengan milik pecahannya ;
 - Barat dengan milik/jalan lingkungan ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah dan rumah a quo seutuhnya dan keseluruhannya kepada ahli waris Almarhum Kasno Sinaga, dengan ketentuan Penggugat harus mengembalikan uang muka yang telah diterima sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun terhitung sejak tanggal 16 Januari 1996 sampai dengan Tergugat menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;

Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 9 Desember 2009 oleh MOEGIHARDJO, SH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH dan PROF. DR. KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ENNY INDRIYASTUTI, SH., M. Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd

H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH

ttd

PROF. DR. KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH

Ketua

ttd

MOEGIHARDJO, SH

Biaya Kasasi :

1. M a t e r a i Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi ... Rp. 493.000,-

J u m l a h Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd

ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum

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

SOEROSO ONO, SH., MH.
NIP. 040.044.809.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 1030 K/Pdt/2007