



**P U T U S A N**

**Nomor : 2391 K/Pdt/2009**

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

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

**IRWAN AMIR, SE**, bertempat tinggal di Jalan Tamalate I No. 72, Kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini Kota Makassar atau Jl. Kakatua No. 17 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **ARSYID ZAKARIA, SH.**, 2. **ASIKIN MUHTAR, SH.** dan **RADEN AHMAD FAURI, SH.**, Advokat berkantor di Jl. Bakung Indah Komplek Perumahan ASRI Baru Blok A No. 2 Sudiang Makassar,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

**NIRWANA R. MANDA**, bertempat tinggal di Jln. Tamalate I No. 72 Blok 16 RT. 004 RW. 02, Kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini Kota Makassar,

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat telah melaksanakan pengikatan jual beli (membeli) dari Tergugat berupa sebidang tanah hak milik persil No. 31. S.II Kohir No. 745 C1, seluas 72 m<sup>2</sup>, yang diperoleh berdasarkan akta hibah No. 92/RR/VIII/2001 tertanggal 7 Agustus 2001 yang terletak di Jalan Tamalate No. 72, Kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar yang letak dan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;



Bahwa perjanjian bukti P1 di atas, dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk syahnya persetujuan seperti diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan olehnya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta ;

Bahwa menurut Pasal 2 dari perikatan tersebut Penggugat dan Tergugat telah bersepakat bahwa harga tanah dan bangunan adalah Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap yakni 4 (empat) tahap ;

Bahwa Penggugat telah menyelesaikan pembayarannya sampai tahap III yakni sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah dengan cara mencicil setiap bulannya sebanyak Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Bahwa selanjutnya menurut Pasal 5 dalam perikatan berbunyi sebagai berikut :

Point (b) : Pihak pertama menjadi pihak kedua, bahwa persil tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari hypotik, crediet verband, gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun, belum pernah dijual atau dengan cara lain dipindahkan kepada pihak lain dan tidak tersangkut suatu sengketa, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain didasarkan hal tersebut ;

Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran tahap ketiga di depan Notaris sesuai kesepakatan, namun Tergugat tidak datang dan tidak ingin mengambil uang pembayaran tahap III tersebut ;

Bahwa Penggugat berkeinginan untuk melakukan perikatan jual beli yang telah dibuat Penggugat dengan Tergugat Nomor 1 tanggal 1 September 2007 agar tetap dilaksanakan oleh Tergugat secara keseluruhan ;

Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik, maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan ;

Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan



bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahkan dan atau mengosongkan tanah tersebut adalah untuk dijual kepada umum karena ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Makassar/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap hak milik Tergugat berupa sebidang tanah hak milik persil Nomor 31. S.II kahir 745 CI seluas 150 m<sup>2</sup>, yang diperoleh berdasarkan akte hibah Nomor 92/RR/VIII/2001, yang terletak di Kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad) ;

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

**Dalam Tindakan Pendahuluan**

1. Meletakkan sita jaminan atas tanah hak milik persil 31 S.II kahir Nomor 745 CI, seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) yang diperoleh berdasarkan akta hibah No. 92/RR/VIII/2001 tertanggal 7 Agustus tahun 2001 yang terletak di Kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan yang dibuat oleh Drs. H. Andi Rimpegading Patiroy (Camat Rappocini) kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Makassar ;
2. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan aktifitas pembangunan di atas tanah obyek sengketa tersebut ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh tanah dan bangunan di atasnya ;
2. Menyatakan pengikatan untuk jual beli No. 1 tanggal 1 September 2007 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah menurut hukum dan harus dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang ;
3. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhi semua pasal persetujuan perikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat



antara dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 September 2007 Nomor 1 (bukti P1) ;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji, yaitu tidak ingin menerima uang pembayaran tahap III kepada Penggugat di Kantor Notaris Andi Sri Jumaini, SH. ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

**ATAU**

Jika Pengadilan Negeri Makassar berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa segenap dalil jawaban (verweer) Tergugat Konvensi merupakan bagian tak terpisahkan dari dalil-dalil gugatan rekonvensi berikut ini ;

Bahwa berhubung Tergugat Rekonvensi telah lalai bahkan wanprestasi memenuhi kewajibannya, sebagaimana diperjanjikan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 September 2007, maka berdasarkan Pasal 1517 KUHPerdota serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan putusannya Nomor 70 HK/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1972, adalah bersesuai hukum jika Penggugat Rekonvensi memohon perkenan Majelis Hakim yang mulia (sesuai Pasal 1516 KUHPerdota) untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 September 2007 itu ;

Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak menderita kerugian berkenaan panjar harga tanah sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi menyatakan kesediaan untuk mengembalikan uang panjar harga tanah sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) itu ;

Bahwa sekiranya Tergugat Rekonvensi tidak bersedia menerima pengembalian panjar harga tanah sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), maka Penggugat Rekonvensi memohon perkenan Majelis untuk menjatuhkan putusannya terhadap hal tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menyatakan : “Memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk menitipkan uang panjar harga tanah sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) itu kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Makassar ;

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

1. Mengabulkan segenap pemohon gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi ;
2. Menyatakan batal perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Akta Nomor 1 tanggal 1 September 2007 yang telah dibuat Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 September 2007 ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima dari Penggugat Rekonvensi panjar harga tanah sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) atau memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk menitipkan uang panjar harga tanah tersebut pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar ;

Jika sekiranya Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi memohon putusan yang seadil-adilnya dengan tetap berdasar pada ketentuan KUHPerdara, khusus Pasal 1266 dan Pasal 1517 ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 155/Pdt.G/2008/PN.Mks., tanggal 24 Nopember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI :**

### **Dalam Provisi :**

- Menolak gugatan Provisionil Penggugat ;

### **Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan akta pengikatan untuk jual beli No. 1 tanggal 1 September 2007 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum dan harus dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang ;
- Menghukum Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhi semua pasal persetujuan perikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No.2391 K/Pdt/2009

#### **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)



oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 September 2007 tersebut ;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji, yaitu tidak ingin menerima uang pembayaran tahap III dari Penggugat di Kantor Notaris Andi Sry Jumaini, SH ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONVENSİ :**

- Menolak gugatan Penggugat ;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- Menghukum Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.209.000,- (dua ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 76/PDT/2009/PT. MKS., tanggal 27 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Konpensasi :**

**Dalam Provisi :**

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensasi :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi ;
- Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 September 2007 tersebut ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi untuk menerima kembali panjar harga tanah sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ditambah bunga 5 % dari Penggugat Rekonpensasi ;

**Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :**

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.64.000,- (enam puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 Juni 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lisan pada tanggal 17 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 155/Srt.Pdt.G/2008/PN.MKS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Juni 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 09 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Juli 2009 ;

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 :

## **Keberatan Pertama**

Keberatan tentang Kuasa Hukum atas nama Muhamad Fakhri Jawad, SH yang tercantum pada Mukadimah Keputusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 76/PDT/2009/PT.Mks, tanggal 27 April 2009 :

- Bahwa saudara Muhamad Fakhri Jawad,SH, selaku kuasa dari Irwan Amir, hanya berlaku pada tingkat Pengadilan Negeri Makassar (tingkat I) saja, karena pemberi kuasa, yaitu Irwan Amir, tidak lagi memberikan kuasa kepada Muhamad Fakhri Jawad, SH, pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Makassar, dan telah mencabut kuasanya pada tanggal 5 Desember 2008, yang diperkuat lagi dengan Surat Pencabutan tertanggal 20 Juni 2009, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, maka secara otomatis Sdr. Muhamad Fakhri Jawad, SH, tidak bisa bertindak lagi sebagai kuasa hukum pada tingkat banding atau dengan kata lain, pencantuman nama Muhamad Fakhri Jawad, SH pada Keputusan Pengadilan Tinggi Makassar adalah keliru;
- Bahwa setelah melakukan pencabutan kuasa terhadap Sdr. Muhamad Fakhri Jawad, SH, pada tanggal 5 Desember 2008, maka Sdr. Irwan Amir, memberikan kuasa lagi kepada Sdr. Arsyid Zakaria, SH dan Asikin Muhtar, SH, pada tanggal 10 Desember 2008, sesuai

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No.2391 K/Pdt/2009

### **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)



Surat Kuasa terlampir, sehingga berdasarkan surat kuasa tersebut mengajukan kontra memori banding pada Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara Nomor : 155/Pdt.G/2008/PN.MKS, tanggal 24 Nopember 2008, akan tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tetap mencantumkan nama Sdr. Muhamad Fakhri Jawad, SH selaku kuasa hukum Termohon banding/Pemohon Kasasi, dari Sdr. Irwan Amir, padahal surat kuasanya sudah dicabut pada tanggal 5 Desember 2008 ;

- Bahwa segala apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, dalam putusannya tertanggal 27 April 2009, dalam perkara No. 76/PDT/2009/PT.Mks, adalah sangat tidak tepat dan keliru, karena kuasa hukum Termohon banding/Pemohon Kasasi adalah bukan lagi Sdr. Muhamad Fakhri Jawad, SH, melainkan kuasa hukum yang sah dan benar adalah Sdr. Arsyid Zakaria, SH dan Asikin Muhtar, SH, selaku kuasa hukum, baik di tingkat banding maupun kasasi, ditambah lagi dengan satu orang kuasa hukum untuk tingkat kasasi sesuai surat kuasa terlampir ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara tersebut, harus dibatalkan karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 18 Februari 1967, No. 24 K/Sip/1967 ;

#### **Keberatan Kedua**

Bahwa Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukumnya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 155/Pdt.G/2008/PN.MKS, tanggal 24 Nopember 2008, adalah kekeliruan yang nyata dan kesalahan dalam penerapan hukum, oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta hukum dan kenyataan yang ada, yaitu antara lain dipersilakan bandingkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 17 dan 18, yang sangat bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi halaman 7, 8 dan 9 yang saling bertentangan satu sama lainnya, di mana terjadi perbedaan penafsiran yang sangat mencolok, yaitu Majelis Hakim Tinggi menafsirkan terjadi wanprestasi, sedangkan menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tidak terjadi wanprestasi, akan tetapi justru Penggugat Konvensi/terbanding/Pemohon Kasasi telah beritikad baik untuk





memenuhi seluruh isi kesepakatan jual beli, yaitu untuk melunasi panjar, sebagaimana yang telah disepakati bersama, akan tetapi yang senyatanya adalah adanya itikad buruk dari Tergugat Konvensi/ Pembanding/Termohon Kasasi yang sengaja tidak mau menerima pelunasan panjar tersebut, oleh karena terdorong oleh keinginan Tergugat/Termohon Kasasi untuk menjual kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dan itulah kenyataan yang terjadi sekarang, bahwa itikad buruk Tergugat/Termohon Kasasi tersebut telah terbukti dengan telah dijualnya obyek perkara tersebut kepada pihak lain, walaupun dia tahu bahwa persoalan hukum belum selesai atau belum tuntas, dan bahkan atas perbuatan Tergugat/Termohon Kasasi tersebut telah dilaporkan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi di Polresta Makassar Timur, dan sekarang dalam proses penyidikan, sesuai surat laporan Polisi terlampir ;

**Keberatan Ketiga**

Bahwa kekeliruan lain yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi adalah terletak pada halaman 3 putusan Pengadilan Tinggi, dikatakan bahwa pernyataan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar dilakukan pada tanggal 18 Desember 2008, sedangkan di sisi lain dikatakan bahwa pemberitahuan pernyataan banding kepada kuasa Penggugat pada tanggal 14 Januari 2007, adalah sangat tidak masuk akal, kesalahan-kesalahan inilah yang mewarnai kekeliruan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut beralasan untuk dibatalkan ;

Bahwa di samping itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Makassar pada halaman 7 alinea ke 3, 4 dan 5 bertentangan dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 9 alinea ke 2, oleh karena juga pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan fakta dan hukum, yang dikemukakan pada halaman 9 alinea ke 2 sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), ditambah dengan panjar kontrak sebanyak Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan pengambilan dompet senilai Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah), yang jumlahnya menjadi ± Rp.47.000.000,- yang berasal dari uang cash maupun pengambilan barang berupa Hand Phone dan dompet, ditambah dengan pelunasan pembayaran panjar sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), sehingga sudah melebihi nilai pelunasan panjar sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh



lima juta rupiah), yang telah disepakati, sebagaimana tergambar dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 155/Pdt.G/2008/PN.MKS, tanggal 24 Nopember 2008, pada halaman 6, 7 dan 13 (sesuai bukti P-2 s/d P-8) ;

Bahwa yang paling prinsip dan paling pokok adalah adanya itikad baik dari Pemohon Kasasi untuk melunasi pembayaran panjar sebelum tanggal 1 Maret 2008, yaitu pada tanggal 20 Februari 2008, tetapi itikad buruk dari Termohon Kasasi yang sengaja tidak mau menerima pembayaran tersebut, karena adanya faktor lain yang mengalihkan obyek perkara secara sepihak, itulah yang tidak dapat dibenarkan, dan bertentangan dengan prinsip kejujuran dalam suatu perjanjian atau kesepakatan jual beli tersebut, sehingga tidak cukup alasan untuk dapat dikatakan sebagai suatu wanprestasi ;

#### **Keberatan Keempat**

Bahwa pertimbangan hukum pada halaman 8 adalah merupakan hasil penafsiran yang keliru, sebab bagaimana mungkin dilakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), per/bulan, sedangkan uang panjar sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) saja tidak mau diterima oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi (sebab dalam permasalahan), karena memang sudah ada itikad buruk, yang sekarang sudah terbukti dengan dijualnya kepada pihak lain oleh Tergugat/Termohon Kasasi, sebelum putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap, sehingga dengan demikian tidak cukup alasan untuk dapat disimpulkan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi cidera janji atau wanprestasi, karena pembayaran angsuran sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), per/bulan, akan dilakukan setelah persoalan panjar selesai, yang persoalan pokoknya bukan karena Penggugat/Pemohon Kasasi tidak punya uang atau tidak mau membayar, tetapi yang prinsip adalah Tergugat/Termohon Kasasi tidak mau menerimanya, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang mengatakan Penggugat wanprestasi adalah tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan fakta, keadilan dan kejujuran, oleh karena itu maka keputusan Majelis Hakim yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli No. 1 tanggal 1 September 2007, antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum ;

Kenapa ..... ? Pertanyaannya :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apa sudah tepat pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, bahwa Akta No. 1 tanggal 1 September 2007, dibatalkan .... ?, sedangkan isi sebagian dari pada Akta tersebut tidak dibatalkan ..... ?

- Apakah Akta No. 1 tanggal 1 September 2007, yang dibatalkan tidak mempunyai hubungan satu kesatuan antara pernyataan perjanjian jual beli dengan isi pernyataan perjanjian jual beli .... ?

Maka dari itu kami memohon kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia untuk memeriksa dan mengadili kembali perkara ini secara seksama dan seadil-adilnya, demi menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran dan keseimbangan dalam sebuah perjanjian dan kesepakatan jual beli, serta untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak Penggugat/Pemohon Kasasi yang berada pada pihak yang lemah, yang sudah dirampas oleh Tergugat/Termohon Kasasi, untuk itu mohon diteliti secara seksama dan menyeluruh ;

Keberatan Kelima

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor : 155/Pdt.G/2008/PN.MKS, tanggal 24 Nopember 2008, sudah sangat tepat, karena didasarkan pada fakta dan hukum, sehingga keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan keputusan Pengadilan Negeri tersebut adalah suatu kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukum, hal ini dapat dilihat dan dipahami dari pertimbangan hukumnya yang tidak didasarkan pada fakta dan hukum (salah dalam penerapan hukum) ;

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

**mengenai alasan-alasan ke. 1 s/d 5 :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, justru Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang telah ingkar janji tidak membayar angsuran ke III sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara sekaligus atau diangsur selama 6 (enam) bulan sesuai bukti PI/TI pada Pasal 2 angka III Pengikatan Jual Beli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No.2391 K/Pdt/2009



kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : IRAWAN AMIR, SE tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim Agung pada tanggal 22 September 2010, terdapat perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) dari Anggota Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini, yaitu H. Abbas Said, SH. MH., berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi di atas, dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, karena judex facti kurang cermat dan teliti dalam pertimbangan hukumnya di mana dalam transaksi jual beli rumah dan tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris Andi Sri Jumaini,SH dengan menuntut persyaratan sebagaimana tersebut dalam akta ;

Bahwa sesuai dengan fakta berupa bukti bahwa harga jual beli rumah dan tanah tersebut adalah Rp.175.000.000,- dengan perincian pembayaran seperti yang telah diperjanjikan yakni tahap pertama sebesar Rp.50.000.000,- dan harus sebesar Rp.75.000.000,-. Berdasarkan bukti yang diperlihatkan dipersidangan PI s/d P8, ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga yang disepakati sebagai pembayaran awal berjumlah Rp.75.000.000,-. Adapun pembayaran yang Rp.28.000.000,- tidak langsung diberikan kepada Tergugat karena Tergugat tidak menerimanya, maka masih dalam tenggang waktu diperjanjikan Penggugat menyerahkan kepada atau menitipkan kepada Notaris yang membuat akta tersebut sebesar Rp.28.000.000,- jadi Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai apa yang telah disepakati, malah Tergugat yang ingkar janji ;

Bahwa berdasarkan saksi, bahwa harga tanah milik Tergugat pembayarannya dilakukan dihadapan Notaris dan ketika itu Tergugat tidak datang, maka berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat dapat dikatakan bahwa Penggugat telah dapat menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi isi perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris malah sebaliknya Tergugat yang ingkar janji (cidera janji) ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) diantara para Anggota Majelis dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai permufakatan, maka sesuai Pasal 30 ayat 3 Undang-Undang No.mor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004, setelah Majelis bermusyawarah dan diambil keputusan suara terbanyak, yaitu menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **IRWAN AMIR, SE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 22 September 2010 oleh R. Imam Harjadi, SH. MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mansur Kartayasa, SH. MH. dan H. Abbas Said, SH. MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Tety Siti Rochmat Setyawati, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
Ttd.  
H. Mansur Kartayasa, SH. MH.

Ketua :  
Ttd.  
R. Imam Harjadi, SH. MH.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya Kasasi :

1. M a t e r a i . . . . .	Rp. 6.000,-	Panitera Pengganti : Ttd.
2. R e d a k s i . . . . .	Rp. 1.000,-	Tety Siti Rochmat Setyawati, SH.
3. Administrasi Kasasi. . . . .	Rp.493.000,-	
J u m l a h	Rp.500.000,-	

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

**SOEROSO ONO, SH. MH.**  
040 044 809

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No.2391 K/Pdt/2009