



PUTUSAN

Nomor 11 K/Pdt/2015

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

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

1. **ALFIAN**;
2. **Hj. HERNAWATI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Dermaga Nomor 152, Kelurahan Kolakaasi, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Akbar, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Durian Nomor 25, Kelurahan Latambaga, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2013;
**Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/
Para Pembanding;**

melawan:

1. **HENDRA**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Dermaga, Kelurahan Kolakaasi, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara;
2. **H. AWALUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Dermaga Nomor 148, Kelurahan Kolakaasi, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Yusri, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Poros Kolaka Pomalaa Nomor 142, Kelurahan Sembilan Belas Nopember, Kecamatan Wundulako, Kabupaten Kolaka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2013;
**Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/
Para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I dan II adalah suami istri telah melakukan transaksi jual beli tanah seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan bangunan rumah kayu yang ada di atasnya dengan Tergugat I;
2. Bahwa adapun objek jual beli tanah seluas 187 m² beserta bangunan rumah semi permanen, terletak di Jalan Dermaga Kelurahan Kolakaasi, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka dengan batas-batas tanah:
 - Utara = Rawa;
 - Selatan = Jalan Dermaga;
 - Timur = H. Awaluddin (Tergugat II);
 - Barat = H. Nasir;
3. Bahwa harga tanah seluas 187 m² dan bangunan rumah kayu yang ada di atasnya disepakati Penggugat dengan Tergugat I dengan harga sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan sebagai tanda jadi Penggugat menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 18 Januari 2012 melalui tranfer Bank BRI Sudiang ke Rekening Bank BCA milik Tergugat I;
4. Bahwa untuk melunasi harga tanah yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat dengan Tergugat I sepakat penyelesaian harga tanah tersebut diselesaikan di Kolaka yaitu 1 (satu) Minggu kemudian;
5. Bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat I, bertemu di Kolaka untuk melunasi sisa harga tanah tersebut, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat nanti saja di Makassar uang harga tanah tersebut Tergugat I diterima;
6. Bahwa secara diam-diam Tergugat II mendatangi Tergugat I dan menawarkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I dengan harga lebih tinggi tanpa sepengetahuan Penggugat, yang Penggugat baru ketahui setelah ada dana transfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang masuk ke rekening Penggugat atas nama Tergugat I (Hendra). Merasa telah dirugikan oleh Tergugat I Penggugat melaporkan tindakan Tergugat I tersebut ke Kapolrestabes Makassar pada tanggal 12 April 2012 dan menyerahkan uang panjar harga rumah sebesar Rp5.000.000,00 sebagai barang bukti;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang secara diam-diam mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II dimana Tergugat I telah sepakat dengan Penggugat atas harga tanah objek sengketa seluas 187 meter persegi dan bangunan rumah kayu yang ada di atasnya telah disepakati Penggugat dengan Tergugat I sehingga oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang

Hal. 2 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sehingga jual beli atas objek tanah seluas 187 meter persegi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah karena telah merugikan Penggugat, karenanya jual beli atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II batal demi hukum dengan sengala akibat hukumnya;

8. Bahwa tanah seluas 187 meter persegi sebagaimana tersebut di atas awalnya merupakan tanah H. Nasir sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 605 kemudian di jual kepada Tergugat I. Sebelum Tergugat II melakukan pembelian kepada Tergugat I Haji Nasir pemilik tanah yang berbatas tanah objek sengketa dan beberapa orang telah menyampaikan kepada Tergugat II agar tidak membeli tanah objek sengketa karena Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi transaksi jual beli akan tetapi tidak diindahkan;
9. Bahwa rupanya baik Tergugat I maupun Tergugat II, penjual dan pembeli yang beritikad buruk, Tergugat I seharusnya tidak menawarkan objek tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II karena antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat dengan harga sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan telah menerima uang tanda jadi (panjar) harga tanah objek sengketa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), oleh karena itu beralasan hukum jual beli atas objek sengketa tanah dengan ukuran luas 187 meter persegi dan bangunan rumah di atasnya, antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat sehingga Penggugat berkewajiban melunasi harga tanah tersebut sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) patut menurut hukum diselesaikan Penggugat;
10. Bahwa objek sengketa sekarang ini masing-masing dikuasai Penggugat dengan Tergugat II, setengah atau 1 (satu) petak dikuasai oleh Penggugat dan setengahnya (satu petak) dikuasai Tergugat II;
11. Bahwa untuk menghindari tanah objek sengketa tersebut tidak dipindahtangankan selama dalam proses perkara di Pengadilan Negeri Kolaka, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar kiranya tanah seluas 187 meter persegi dan bangunan rumah kayu yang ada di atasnya diletakkan sita jaminan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dengan ukuran

Hal. 3 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

187 meter persegi yang terletak di Kelurahan Kolakaasi, Kecamatan Latambaga, Kabupaten Kolaka dengan batas-batas:

- Utara = Rawa;
- Selatan = Jalan Dermaga;
- Timur = H. Awaluddin (Tergugat II);
- Barat = H. Nasir;

Adalah sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I;

3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sehingga jual beli atas objek tanah seluas 187 meter persegi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah sehingga oleh karena itu jual beli atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan menurut hukum baik Tergugat I maupun Tergugat II adalah penjual dan pembeli yang berikat buruk;
5. Memerintahkan Penggugat untuk segera melunasi objek tanah sengketa seluas 187 meter persegi beserta rumah bangunan kayu di atasnya kepada Tergugat I sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan menurut hukum bahwa surat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka atas tanah objek sengketa seluas 187 m dan bangunan rumah kayu yang ada di atasnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ongkos dalam perkara ini;

Dan atau:

Sekiranya bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak seluruh gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) oleh karena baik luas tanah maupun batas-batas yang terdapat dalam gugatan Penggugat tidak sesuai dengan pakta dilapangan, dimana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat adalah 102 m², dengan sebuah rumah kayu yang terdapat di atasnya, dengan batas-batas:

Hal. 4 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sendong;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik H. Awaluddin (Tergugat);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat II (H. Awaluddin);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Dermaga;

3. Bahwa dengan tidak jelasnya luas dan batas-batas tanah sengketa, maka patut dan berdasar hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kolaka telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.Klk, tanggal 20 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.921.000,00 (tiga juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Kolaka tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 68/Pdt/2014/PT.KDI tanggal 21 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 17 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.Klk yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kolaka, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 September 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2014 dan tanggal 2 Oktober 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 10 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 5 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015

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)



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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kolaka dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kolaka dengan tidak mempertimbangkan secara utuh dan saksama segenap keberatan banding Penggugat/Pemohon Kasasi adalah pertimbangan yang *onvoldoende gemotiveerd* sehingga patut untuk dibatalkan;
2. Bahwa terdapat pertimbangan yang keliru dan salah menerapkan hukum yang dilakukan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Kolaka yang tidak dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Banding yaitu: Penggugat/Pemohon Kasasi telah membuktikan antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli atas objek sengketa Penggugat telah mengajukan beberapa bukti berupa bukti P-1 *foto copy* slip transaksi ATM Bank BRI sebesar Rp5.000.000,00 tertanggal 18 Januari 2012 an. Penggugat II ke rekening an Hendra Tergugat I, dimana transaksi tersebut merupakan tanda jadi dari transaksi jual beli atas objek sengketa, sama dengan bukti P-2 yang memberikan bukti petunjuk bahwa Tergugat I telah menerima uang tanda jadi jual beli objek sengketa yang disepakati sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Dari bukti P-1 dan P-2 jika dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat atas nama: Saksi Salma, saksi Asis, saksi Nurman jelas telah bersesuai hukum, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli dan hal itu telah dipertimbangkan dan dibenarkan sendiri oleh Hakim Tingkat I sebagaimana dalam pertimbangan hukum halaman 37;
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kolaka yang dikuatkan dan diambil alih *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Kendari tersebut yaitu tentang penerapan Pasal 1465 KUH Perdata dalam perkara *a quo* sama sekali tidak ada kaitan dan tidak bersesuai fakta persidangan karena dalam perkara *a quo* sudah disepakati besarnya harga sehingga tidak perlu ada penetapan harga dari pihak lain, kedatangan Tergugat I ke Kolaka sebagai tindak lanjut kesepakatan dan untuk mengadakan pertemuan dengan Penggugat I adalah untuk melunasi harga jual beli atas objek sengketa yang telah disepakati bersama dan pada waktu pertemuan tersebut hadir saksi Nurman dan telah menyiapkan selebar surat kwitansi untuk digunakan sebagai tanda bukti pembayaran. Oleh karena itu pertimbangan Hakim Tingkat

Hal. 6 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



Pertama yang menolak gugatan Penggugat kemudian dikuatkan Hakim Tingkat Banding tersebut tidak sesuai fakta hukum dipersidangan dan bertentangan dengan Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi:

“Bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjar itu...” sehingga pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang dikuatkan Pengadilan Tingkat Banding salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan aturan hukum sebagaimana mestinya sehingga merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi;

4. Bahwa pertemuan Penggugat dengan Tergugat I di Hotel Pratama Kolaka sebagaimana keterangan saksi Penggugat atas nama saksi Nurman sesuai keterangan saksi Penggugat lainnya atas nama saksi Salma yang menerangkan bahwa telah ada kesepakatan harga tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I karena saksi telah disampaikan Tergugat I melalui telepon bahwa tanah objek sengketa telah dibeli Penggugat. Bahwa sikap Tergugat I yang mengingkari kesepakatan yang telah disetujui bersama jelas telah *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1253, 1265 dan 1266 KUHPerdara. Namun oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi di Kendari tidak mempertimbangkannya;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada halaman 7 *vide* putusan yang berbunyi:

“Bahwa perjanjian menyangkut tanah menurut Pengadilan Tinggi harus dilakukan secara tertulis, sehingga harus sesuai ketentuan hukum yang berlaku”. Bahwa pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan Pasal 1338, 1348 dan Pasal 1458 KUHPerdara lagi pula antara Penggugat, / Pemohon Kasasi I dengan Tergugat I/Termohon Kasasi I adalah saudara sepupu sehingga kesepakatan dilakukan atas dasar kepercayaan dan hal itu sudah sesuai kebiasaan di kalangan masyarakat Bugis Makassar sehingga perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat I tersebut disepakati secara lisan dan kesepakatan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding tersebut keliru dan salah menerapkan hukum sehingga patut kiranya dibatalkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi karena pertimbangan tersebut kontradiksi dengan fakta persidangan dan merugikan Penggugat sebagai pencari keadilan;

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang berbunyi: “.....Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu* ternyata tidak ada saksi dari pejabat pemerintah atau masyarakat adat, dengan demikian maka perjanjian



yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah belum memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam perjanjian menyangkut tanah....”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan perjanjian hukum jual beli pada umumnya dan Pasal 1464 KUHPerdara khususnya lagi pula pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak relevan dengan materi pokok perkara dan tidak menyebutkan secara pasti pasal berapa aturan perjanjian tanah yang tidak dipenuhi Penggugat sehingga perjanjian Penggugat dengan Tergugat I tidak memenuhi syarat sehingga pertimbangan hukum tersebut salah menerapkan hukum sehingga patut dibatalkan dalam pemeriksaan ditingkat kasasi;

7. Bahwa sama halnya dengan pertimbangan di atas *Judex Facti* Pengadilan Tingkat banding keliru dan telah salah memberikan pertimbangan hukumnya sebagaimana pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“.....Menimbang bahwa disamping itu sesuai perjanjian menyangkut tanah harus memberikan kepastian hukum yang berpedoman pada persyaratan aspek materi perjanjian sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1250 K/Pdt/1986 yang memberikan kaidah jual beli tidak sah bila belum disebut nomor persil...”;

Pertimbangan hukum tersebut telah salah menerapkan hukum karena dalam perkara *a quo* bukan menyangkut jual beli tanah yang tidak sah melainkan dalam perkara *a quo* menyangkut gugatan *vanprestasi*. Sehingga apa yang dipertimbangkan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding tersebut tidak sebagaimana mestinya sehingga patut menurut hukum dibatalkan;

8. Bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama menolak gugatan Penggugat bertentangan fakta hukum dan Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi “.....Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.....” berdasarkan fakta hukum dari keterangan saksi-saksi Penggugat yang didukung bukti P-1 dan P-2 jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah sengketa sehingga tidak beralasan Tergugat I mengalihkan jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat II tanpa ada kesepakatan dengan Penggugat membatalkan kesepakatan jual beli tersebut apalagi Tergugat I telah menerima uang tanda jadi sebesar Rp5.000.000,00 dari Penggugat (bukti P-1 dan P-2) sikap Tergugat I tersebut jelas penjual yang beritikad buruk karenanya patut disebut *vanprestasi*;

Hal. 8 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat I pada halaman 40 *vide* putusan pada alinea pertama yang dikuatkan Hakim Tingkat Banding, telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tanpa didasari fakta hukum di persidangan, sangat jelas bahwa Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan untuk mempertahankan haknya atau membantah dalil gugatan Penggugat atas kesepakatan jual beli yang telah dibuat, tidak adanya bantahan atau kehadiran Tergugat I tersebut di persidangan jelaslah bahwa dalil gugatan Penggugat tidak terbantahkan sehingga dalil gugatan Penggugat berdasarkan Pasal-Pasal 1458 dan pasal-pasal lain dalam KUHPerdara telah terpenuhi sehingga tidak ada alasan Tergugat I mengalihkan objek jual beli kepada Tergugat II tanpa persetujuan dengan Penggugat yang telah terlebih dahulu terikat kesepakatan jual beli dengan Tergugat I terjadi pada tanggal 18 Januari 2012 sedangkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tanggal 28 Februari 2012 jelas jual beli tersebut lebih dahulu dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dari fakta hukum itu saja menggambarkan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I lebih dahulu dilakukan Penggugat dari pada Tergugat II sehingga berdasar hukum perkara *a quo* Tergugat I telah *wanprestasi* (ingkar janji), sehingga jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 6/AJBLTBG/II/2012 tanggal 28 Februari 2012 penjual dan pembeli beritikad buruk karena dari awal Tergugat II sudah diberi tahu saksi-saksi Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut telah dibeli Penggugat berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut merupakan kekeliruan dan salah menerapkan hukum sehingga putusan dalam dua tingkat peradilan tersebut patut dibatalkan;
10. Bahwa demikian halnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat I yang menyatakan bahwa “Mengenai uang sebesar Rp5.000.000,00 merupakan uang pinjaman Tergugat I yang telah dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat II melalui Bank Mandiri pada tanggal 15 Mei 2012 dan seterusnya.... dan laporan Penggugat ke Kapolres Makassar terhadap Tergugat I bersifat rekayasa tanpa didasari bukti tidak mendasar dan tidak berdasar hukum untuk ditindak lanjuti penyidik...”, bahwa pertimbangan hukum Hakim tersebut *a priori* dan diluar kewenangannya, dimana pertimbangan hukum tersebut bertolak belakang dengan fakta hukum. Tidak ada fakta hukum dipersidangan bahwa uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) bukti T-II.5 dikembalikan sebagai uang pinjaman. Demikian halnya laporan Polisi Penggugat pada Kapoltabes Makassar sebagai rekayasa, laporan tersebut

Hal. 9 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015



benar karena Tergugat II telah menerima uang tanda jadi harga tanah sebesar Rp5.000.000,00 ternyata Tergugat I mengalihkannya kepada Tergugat II sehingga hal tersebut Penggugat laporkan sebagai tindak pidana penipuan tidak berjalannya laporan Penggugat bukan karena tidak berdasar hukum sebagaimana dipertimbangkan Majelis Hakim melainkan karena Tergugat lari dan tidak diketahui keberadaannya;

Bahwa berdasarkan laporan Polisi Penggugat kepada Kapoltabes Makassar maka uang sebesar Rp5.000.000,00 dikembalikan Tergugat II melalui transfer Bank Mandiri kepada Penggugat II. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat I yang menyatakan Penggugat dengan Tergugat I tidak terikat dalam suatu perjanjian dalam bentuk jual beli tanah sehingga Tergugat I bebas menentukan sikapnya terhadap tanah miliknya. Pertimbangan tersebut bukan didasarkan atas fakta hukum melainkan pertimbangan berat sebelah, dan oleh karena Penggugat dengan Tergugat I telah terikat kesepakatan jual beli secara lisan atas objek sengketa maka berdasarkan Pasal 1464 KUHPerdara Tergugat I tidak dapat lagi mengalihkan objek tanah sengketa kepada Tergugat II sehingga dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat I pada halaman 40 dan seterusnya kemudian dikuatkan dan diambil pertimbangan hukumnya oleh Hakim Banding yang menolak petitum gugatan Penggugat patut menurut hukum dibatalkan karena selain tidak memberikan rasa keadilan juga bertentangan dengan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi menguatkan Pengadilan Negeri, tidak salah menerapkan hukum, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah/bangunan antara Tergugat I dengan Penggugat;

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 kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ALFIAN, dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana yang 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 Para Pemohon Kasasi: **1. ALFIAN, 2.Hj. HERNAWATI**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para 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 **Selasa, tanggal 5 Mei 2015**, oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.**, dan **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.**, 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 **Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M

ttd/. Dr. H. Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H

Biaya Kasasi :

Panitera Pengganti,

1. Meterai	Rp 6.000,00	ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H
2. Redaksi	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 11 dari 11 hal. Put. No. 11 K/Pdt/2015