



**P U T U S A N**

**No. 1430 K/Pdt/2010**

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

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

**WIJAYA KUSUMA**, bertempat tinggal di Jalan Butung No. 75  
Makassar; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;  
m e l a w a n :

**MERY JULIATY HONGADI**, bertempat tinggal di Jalan  
Garuda No. H-9/Jalan G. Latimojong No. 121 Makassar,  
dalam hal ini memberi kuasa kepada **BOBBY ALBERTUS  
KONDOY, S.H.**, advokat berkantor di Jl. Gunung  
Bulusaraung No. 6 A Makassar, Termohon Kasasi dahulu  
Tergugat/Terbanding ;

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 Wijaya Kusuma dan Tuan HANS TANRA (alm) selaku  
Pihak Pertama telah sepakat untuk menandatangani perikatan Jual Beli dengan  
Tuan Ferry Subagio (alm) sebagai pihak Kedua, Ikatan Jual Beli mana  
dilakukan didepan Notaris Susanto Wibowo,SH, dengan No. 28 tanggal 06  
Mei 1997;

Bahwa Ikatan Jual Beli itu berupa beberapa bidang tanah masing-masing  
untuk tuan HANS TANRA adalah 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm$  1800 M2 dan  
tanggungan untuk Penggugat Wijaya Kusuma 4 (empat) bidang tanah dengan  
luas  $\pm$ 18.200 M2, yang terletak di Kelurahan Bira dan Kelurahan Sanggalina,  
Kecamatan Biringkanaya Kotamadya Ujung Pandang, sekarang dikenal dengan  
Jalan Tol Makassar;

Bahwa Harga tanah yang seluas  $\pm$  20.000M2 yang diperjanjikan  
sebagaimana termuat dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 06-05-1997  
tersebut, adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun  
pihak Kedua Tuan Ferry Subagio, sampai sekarang baru membayar sejumlah  
Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupah), sehingga masih

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersisa (belum lunas) Rp. 25.000.000,- artinya pihak Kedua belum memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Bahwa berhubung pihak Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk melunasi seluruh harga tanah sebagai mana yang telah diperjanjikan (disepakati) dalam Ikatan Jual Beli tersebut, maka sama sekali Tergugat tidak dibenarkan untuk mengalihkan atau memindah tangankan ataupun menjual tanah Hak Milik penggugat Wijaya Kusuma sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut kepada siapapun tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ;

Dan jika terjadi penjualan atas bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak lain yang dilakukan oleh Tuan Ferry Subagio atau ahli warisnya, maka penjualan tersebut dianggap tidak sah dan cacat menurut Hukum, sebab belum memenuhi kewajibannya sebagaimana termuat dalam Ikatan Jual Beli tersebut;

Bahwa berdasarkan Fakta dilapangan tanah yang menjadi tanggungan Penggugat sebanyak 4 (empat) bidang tanah seluas  $\pm 18.200$  M2, setelah diukur dan disertifikatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar didapatkan luas hanya 14.618 M2, berarti ada kekurangan dari luas tanah yang diperjanjikan tersebut seluas 3.582 M2 yang belum diserahkan, kekurangan mana adalah diluar kemampuan Penggugat, karena fakta dilapangan telah di kuasai oleh Pemerintah RI/Jalan Tol dan pemerintah Kota Makassar beserta Masyarakat Kelurahan Bira yang telah dijadikan jalanan umum, dan masalah penggantian dan tuntutan ganti rugi atas sebagian tanah milik Penggugat yang diambil pemerintah RI untuk jalan Tol penggunaan jalanan umum oleh Masyarakat setempat, Penggugat terus menerus mengurusnya melalui pemerintah RI Cq. Departemen Pekerjaan Umum dan Panitia P2T, namun belum juga terealisasi; Tegasnya bahwa Penggugat tidak ada niat sedikitpun untuk menipu atau menggelapkan ataupun menyalahi dari ikatan jual beli yang telah disepakati bersama, apalagi pemilik tanah semula telah ada surat pernyataannya bertanggal 27 Desember 1978, yang disaksikan oleh beberapa orang dan diketahui oleh pemerintah Lingkungan Bira yang isinya antara lain : "Bahwa apabila dikemudian hari ternyata penjualan kami ini tidak benar maka kami bersedia menanggung segala resiko dengan tidak akan melibatkan Pejabat Akte tanah dan para Saksi-saksinya";

Bahwa berhubung Tuan Ferry Subagio telah meninggal dunia dan kini istrinya selaku ahli waris yang merasa dirugikan sebagai akibat dari adanya Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 06-05-1977 tersebut, dengan melaporkan

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Wijaya Kusuma kepada pihak Kepolisian selaku tersangka dalam perkara pidana Penipuan dan atau Penggelapan sebagaimana surat panggilan Polisi No. Pol: 1409/K/II/2007 tanggal 31 Desember 2007 dan No: Pol SP/476/II/2008/Reskrim, sehingga dengan Laporan ini penggugat merasa sangat dirugikan karena telah mencemarkan atau menodai nama baik Penggugat, padahal apa yang dilaporkan itu sama sekali tidak terbukti adanya;

Bahwa sesuai penyelidikan dan penelitian dari Kejaksaan Negeri Makassar, bahwa apa yang dilaporkan Ny. Meri Juliati Hongadi tidak dapat dibuktikan dan tidak memenuhi unsur pidana dan karenanya berkasnya telah dikembalikan ke pihak Kepolisian ;

Bahwa berdasarkan perjanjian Ikatan Jual Beli No. 28 Tanggal 06-05-1997, pada pasal 9 disebutkan : " Tentang hal ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan umum tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Ujung Pandang, "Ternyata pihak Tergugat atau isteri/ahli waris dari Tuan Ferry Subagio telah membawa persoalan ini melalui Lembaga/Instansi Kepolisian sebagai perkara pidana, padahal perikatan jual beli ini merupakan lingkup perdata yang harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Makassar ;

Bahwa dengan adanya upaya pengalihan persoalan Perdata ke Pidana oleh Pihak Tergugat, dengan ini sudah sangat jelas dan terbukti, Pihak Tergugat sudah tidak mengakui Ikatan Jual Beli No. 28 Tanggal 06-05-1997 yang dilakukan didepan Notaris Susanto Wibowo SH;

Bahwa oleh karena tindakan Tergugat belum juga memenuhi kewajibannya untuk membayar sebagian dari harga tanah sebagaimana telah diperjanjikan dan juga telah mencemarkan dan menodai nama baik Penggugat Wijaya Kusuma, sebagai akibat dari adanya Ikatan Jual Beli itu, maka sangat beralasan hukum jika Ikatan Jual Beli No.28, tanggal 06-05-1997, dinyatakan batal dan tidak mengikat khusus mengenai diri Penggugat Wijaya Kusuma; Karena Ikatan Jual Beli tersebut dituntut pembatalannya oleh Penggugat khusus mengenai dirinya, maka dimohon Kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara ini, agar menghukum Kepada Tergugat Meri Juliati Hongadi/ahli waris dari Tuan Ferry Subagio, untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Penggugat yaitu masing-masing :

1. SHM No;1458 Tgl. 09-12-1997  $\pm$  3.985 M2
2. SHM No: 20230 Tgl. 08-09-2003  $\pm$  2.471 M2
3. SHM No; 20235 Tgl. 16-09-2003  $\pm$  2.606 M2
4. SHM No; 20144 Tgl. 31-03-2003  $\pm$  5.556 M2

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan luas seluruhnya  $\pm$  14.618 M2, dan selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat untuk menarik kembali uangnya dari Penggugat Wijaya Kusuma sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tanpa disertai tuntutan apapun;

Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat, maka Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas 4 (empat) Sertifikat Hak Milik masing-masing SHM No. 1458 tanggal 09-12-1997, SHM No. 20230 tanggal 08-09-2003, SHM No. 20235 tanggal 16-09-2003 dan SHM No. 20144 tanggal 31-03-2003, dan atas harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun benda tetap, dan selanjutnya memohon dijatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 06-05-1997, yang dibuat dihadapan Notaris Susanto Wibowo, SH, khusus mengenai diri Penggugat Wijaya Kusuma adalah batal dan tidak mengikat lagi ;
3. Menghukum kepada Tergugat untuk: mengembalikan dan menyerahkan kembali sertifikat tanah Hak Milik Penggugat yaitu masing-masing :
  - a. SHM No.1458 Tgl. 09-12-1997  $\pm$  3.985 M2
  - b. SHM No. 20230 Tgl. 08-09-2003  $\pm$  2.471 M2
  - c. SHM No. 20235 Tgl. 16-09-2003  $\pm$  2.606 M2
  - d. SHM No. 20144 Tgl 31-03-2003  $\pm$  5.556 M2Kepada Penggugat Wijaya Kusuma ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Meri Julianti Hongadi untuk menarik kembali uangnya sejumlah Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari penggugat tanpa disertai tuntutan apapun;
5. Menyatakan menurut Hukum bahwa pengalihan ataupun penjualan yang dilakukan oleh tuan Ferry Subagio atau ahli warisnya atas bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada siapapun dianggap tidak sah dan cacat menurut hukum;
6. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dilaksanakan itu adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: "Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

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

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa a quo telah dialihkan/ dioper kepemilikannya oleh Tergugat Konvensi kepada orang lain atas persetujuan Penggugat sendiri bahkan dalam akte jual beli Penggugat Konvensi sendiri yang bertindak sebagai pihak pertama/penjual dan dengan persetujuan isteri;

Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa a quo telah beralih kepada orang lain, maka sudah seharusnya bila yang bersangkutan juga dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena dari segi kepentingan atas obyek sengketa a quo karena dialah selaku pemegang hak terakhir dan sah secara hukum;

Bahwa oleh karena obyek sengketa a quo sudah beralih kepada orang lain dan yang bersangkutan sama sekali tidak dimasukkan selaku pihak dalam perkara ini, maka terbukti menurut hukum kalau gugatan Penggugat Konvensi tersebut adalah suatu gugatan yang tidak lengkap/tidak sempurna sehingga, berdasar dan beralasan hukum untuk dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima;

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

Bahwa berdasarkan akta perikatan jual beli nomor 28 dimana WIJAYA KUSUMA (tergugat rekonvensi) dan HANS TANRA (alm) selaku pihak pertama telah berjanji dan mengikatkan diri terhadap FERRY SUBAGIO (alm) (suami penggugat rekonvensi) selaku pihak kedua untuk menjual lima (5) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Bira dan Kelurahan Sangalinna, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, sebagaimana pihak kedua juga telah berjanji dan mengikatkan diri terhadap pihak pertama untuk membeli tanah tersebut;

Bahwa luas keseluruhan tanah yang dijual oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebagaimana dalam akta perikatan jual beli tersebut adalah sebesar  $\pm 20.000$  M2 (dua puluh ribu meter persegi);

Bahwa pihak pertama dan pihak kedua mengakui bahwa harga kelima (5) bidang tanah seluas  $\pm 20.000$  M2 (dua puluh ribu meter persegi) tersebut diatas disepakati sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Bahwa dari harga tanah yang disepakati tersebut penggugat rekonvensi telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pembayaran tanggal 30 Juni 1997 sebesar Rp.550.000.000,-
- b. Pembayaran tanggal 30 Juni 1997 sebesar Rp.20.000.000,-
- c. Pembayaran tanggal 26 Juni 2001 sebesar Rp.7.850.000,-
- d. Pembayaran tanggal 20 Agustus 2001 sebesar Rp.10.000.000,-

Jumlah dari keseluruhan pembayaran tersebut di atas adalah sebesar Rp.592.800.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat rekonsensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 592.800.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) maka, sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Penggugat rekonsensi kepada tergugat rekonsensi adalah sebesar RP. 7.150.000,- (tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa sejak ditanda-tanganinya akta perikatan jual beli tersebut hingga sekarang, tergugat rekonsensi baru menyerahkan tanah seluas  $\pm 14.618$  M2 (empat belas ribu enam ratus delapan belas meter persegi) dari  $\pm 20.000$  M2 yang diperjanjikan dalam akta perikatan jual beli. Sehingga dengan demikian, menurut makna perjanjian masih terdapat kekurangan seluas  $\pm 5.382$  M2 (lima ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) yang harus diserahkan oleh tergugat rekonsensi kepada penggugat rekonsensi;

Bahwa oleh karena masih ada kekurangan tanah sebesar  $\pm 5.382$  M2 (lima ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) sebagaimana tersebut diatas belum diserahkan oleh Tergugat rekonsensi maka, sangat berdasar dan beralasan hukum bila Penggugat rekonsensi menuntut tergugat rekonsensi untuk segera membayar uang kompensasi berupa uang ganti rugi atas tanah tersebut dengan mengacu pada harga tanah yang berlaku di lokasi tersebut yakni Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter bujur sangkar. Dengan demikian besar uang ganti rugi yang harus dibayar Tergugat rekonsensi kepada Penggugat rekonsensi adalah sebesar  $\pm 5.382$  M2 X Rp. 500.000 / M2 = Rp.2.691.000.000,- (dua milyar enam ratus sembilan puluh satu juta rupiah);

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat rekonsensi tidak sia-sia maka, kami mohon agar diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang milik Tergugat rekonsensi berupa tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Pattunuang dengan:

- Sertifikat Hak Milik No. 731/Pattunuang, luas 63 M2 tertulis atas nama Wijaya Kusuma;
- Sertifikat Hak Milik No. 208/Pattunuang, luas 859 M2 tertulis atas nama Wijaya Kusurna;

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan ikatan jual beli Nomor : 28 tanggal 06 Mei 1997 yang dibuat di depan Notaris Susanto Wibowo Sarjana Hukum adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan luas tanah yang sudah diserahkan tergugat rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi adalah seluas  $\pm 14.618$  M2 dan luas tanah yang tersisa/ kekurangan yang belum diserahkan oleh Tergugat rekonvensi seluas  $\pm 5.382$  M2;
4. Menyatakan uang yang diserahkan penggugat rekonvensi kepada Tergugat rekonvensi sebesar Rp. 592.800.000,- adalah sebagai pembayaran atas tanah yang diperjanjikan dalam perikatan jual beli dan sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk menerima uang sisa pembayaran tanah Penggugat rekonvensi yang jumlahnya sebesar Rp.7.150.000,- (tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menyatakan keempat akta jual beli yang dibuat atas tanah sertifikat Sertifikat nomor 20235 Kelurahan Bira Yang kesemuanya ditanda tangani tergugat rekonvensi atas persetujuan istrinya adalah sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi sesuai harga tanah dilokasi yakni  $Rp.500.000,-/m^2 \times 5.382 M^2 = Rp. 2.691.000.000$  (dua milyar enam ratus sembilan puluh satu juta rupiah) atas tanah seluas 5.382 M2 yang belum diserahkan kepada penggugat rekonvensi sesuai perjanjian;
8. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dilakukan terhadap (2) dua bidang tanah berikut bangunannya di Pattunuang dengan: Sertifikat Hak Milik No. 731/ Pattunuang, luas 63 M2 tertulis atas nama Wijaya Kusuma Sertifikat Hak Milik No. 208 / Pattunuang, luas 859 M2 tertulis atas nama Wijaya Kusuma;
9. Menyatakan putusan Ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 163/Pdt.G/2008/PN.Mks tanggal 6 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI:**

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010

#### 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

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.219.000,- (dua ratus sembilan belas ribu rupiah);

## **DALAM REKONVENSI:**

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 129/PDT/2009/PT.MKS tanggal 10 Agustus 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Oktober 2009, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 163/PDT.G/2008/PN.MKS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Oktober 2009;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding, yang pada tanggal 16 November 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 17 November 2009;

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 formal dapat diterima;

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

- Hakim Pengadilan Tinggi Makassar selaku Peradilan Banding, keliru dan salah menerapkan hukum dan undang-undang oleh karena serta merta berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat pertama sudah tepat dan benar, karenanya dapat diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi (halaman 4 (empat) alinea pertama Putusan Pengadilan

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010





Tinggi Makassar dalam perkara *a quo*, tanpa disertai alasan hukum yang jelas;

Padahal bila Hakim Tinggi pada Tingkat Peradilan Banding dengan sungguh-sungguh menjalankan fungsi dan tugasnya maka sebenarnya sepanjang pemeriksaan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Makassar ini telah terjadi kesalahan-kesalahan dan kekeliruan penerapan hukum dalam menilai dan mempertimbangkan alat-alat bukti, baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat maupun yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat. Pertimbangan Pengadilan Tinggi tersebut jelas keliru/tidak benar, oleh karena Pengadilan Tinggi wajib memeriksa materi perkara baik mengenai kenyataan-kenyataan/bukti-bukti maupun penerapan aturan hukum. Sebab perkara harus diperiksa dalam keseluruhan, baik dalam konvensi maupun rekonvensi (Putusan MARI No.1043 K/Sip/1972, tanggal 11 Juni 1973 dan No. 194 K/Sip/1975, tanggal 30 Nopember 1976). Sehingga Pertimbangan Pengadilan Tinggi termaksud bertentangan dengan eksistensi Pengadilan Tinggi sebagai Hakim Ulangan/Hakim Banding;

- II. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dimana dalam Pertimbangan *judex factie* (vide Putusan Pengadilan Negeri Makassar halaman 23 alinea ke-2 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar) telah menyimpulkan bahwa sisa kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat telah ditunaikan. *Judex Facti* tidak menyebut berapa sisa kewajiban yang telah disimpulkan ditunaikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat. Bukti T -5 adalah panjar harga tanah di Jl. Tol Kelurahan Bira yang akan diperhitungkan kemudian, digunakan untuk biaya sertifikat. Bukti ini bukan sebagai bentuk pembayaran langsung atas sisa harga tanah, sebab nilai yang tercantum dalam kuitansi ini akan diperhitungkan kemudian, artinya akan dibayarkan setelah Termohon Kasasi/Tergugat melunasi seluruh harga tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat. Jika *Judex Factie* menyimpulkan Termohon Kasasi/Tergugat telah menunaikan sisa kewajibannya, maka ini cara penafsiran terhadap UJ No. 28 pada Pasal 2 huruf C yang tidak sesuai dengan undang-undang;
- III. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangundangan, dimana dalam Pertimbangan *judex factie* (vide Putusan Pengadilan Negeri Makassar halaman 23 alinea ke-3 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar) telah menyatakan bahwa bahwa Ikatan jual Beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997 adalah sah karena tidak

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



bertentangan dengan Pasal 320 KUHP, adalah hal yang sangat bertentangan, sebab Pasal 320 KUHP mengatur soal penistaan terhadap orang yang sudah mati. Sehingga jelas sangat keliru Judex Facti menggunakan Pasal 320 KUHP yang sama sekali tidak relevan dengan perkara a quo;

- IV. Bahwa Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dimana dalam Pertimbangan judex factie (vide Putusan Pengadilan Negeri Makassar halaman 23 alinea ke-3 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar) menyatakan akta Ikatan Jual Beli No.28 tanggal 6 Mei 1997 adalah sah berdasarkan syarat subjektif dan objektif. Bahwa dalam petitumnya, Pemohon Kasasi/Penggugat, tidak mempersoalkan sah tidaknya Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997, tetapi yang diminta oleh Pemohon Kasasi/Penggugat adalah menyatakan menurut hukum bahwa Ikatan Jual beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997 khusus mengenai diri Pemohon Kasasi/Penggugat adalah batal dan tidak mengikat lagi;
- V. Bahwa Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku di mana tidak mempertimbangkan tentang dalil Pemohon Kasasi/Penggugat, yang tidak dibantah oleh Termohon Kasasi/Tergugat, yaitu soal kekurangan tanah, yang menyebabkan Pemohon Kasasi/Penggugat tidak memenuhi apa yang tertuang dalam Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997. Bahwa Tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat kurang, karena terkena proyek jalan Tol, diambil oleh Pemerintah Kota Makassar beserta masyarakat Kelurahan Bira dijadikan jalan Umum, serta diserobot oleh Termohon Kasasi/Tergugat. Bahwa hal ini berarti ada keadaan diluar keinginan serta kemampuan (Overmacht/force Majeur) Pemohon Kasasi/Penggugat, sehingga memenuhi syarat Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997, sepanjang mengenai diri Pemohon Kasasi/Penggugat harus dinyatakan batal dan tidak mengikat. Selain keadaan di atas, juga hingga kini belum ada peralihan hak atas 4 (empat) tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Tergugat, sejalan dengan Yurisprudensi MA No. 101 K/Sip/1963 tanggal 19 Juni 1963. Bahwa keadaan seperti tersebut di atas dipandang pula sebagai *Hardship* (keadaan Sulit), dimana pelaksanaan isi Ikatan Jual beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997 menjadi sulit, karena disebabkan oleh adanya peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya dan peristiwa tersebut berada diluar kekuasaan Pemohon Kasasi/Penggugat;
- VI. Bahwa Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



perundang undangan, dimana Judex Facti telah tidak mempertimbangkan Bukti-bukti dari Pemohon Kasasi/Penggugat, yaitu bukti P3 – P10 dan saksi-saksi yang diajukan. Dimana antara bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat bersesuai dan saling mendukung antara yang satu dengan lainnya, sehingga bisa membuktikan segala dalil-dalil Pemohon Kasasi/Penggugat. Tetapi Judex Facti menganggap semuanya tidak relevan;

VII. Bahwa Judex Facti ternyata tidak tertib beracara, karena tidak mempertimbangkan hal-hal berikut Termohon Kasasi/Tergugat, telah mengalihkan 4 (empat) bidang tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat. Padahal belum pernah ada penyerahan (levering) kepada Termohon Kasasi/Tergugat karena secara yuridis belum pernah ada peningkatan status Ikatan Jual Beli antara dan Termohon Kasasi/Tergugat;

Bahwa sepanjang belum ada Akte Jual Beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat, maka 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, masih tetap milik Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat sudah tidak mengakui lagi Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 6 Mei 1997, karena telah melaporkan Pemohon Kasasi/Penggugat ke Polisi, padahal dalam pasal 9 Ikatan Jual Beli No.28 tanggal 6 Mei 1997 disebut penyelesaian jika ada hal-hal tertentu akan diselesaikan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Ujung Pandang;

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

**mengenai alasan ke I sampai dengan ke VII:**

bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena judex facti telah tepat dan benar dalam pertimbangannya, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat telah mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya, alasan kasasi bersifat mengulang dan lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi: **WIJAYA KUSUMA** tersebut harus ditolak;

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

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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **WIJAYA KUSUMA** 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 **Jum'at** tanggal **10 Desember 2010** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.** dan **Drs. H. HAMDAN, 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 dibantu oleh **Drs. M. SLAMET TURHAMUN, M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

### Hakim-Hakim Anggota:,

Ttd.  
Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.  
Ttd.  
Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H.

### K e t u a,

Ttd.  
Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.

### Biaya kasasi:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 5.000,-

### Panitera Pengganti,

ttd.  
Drs. M. SLAMET TURHAMUN, M.H.

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No.1430 K/PDT/2010



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Administrasi kasasi Rp 489.000,-  
Jumlah Rp 500.000,-

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, S.H., M.H.**  
NIP. : 040044809