



P U T U S A N

No. 987 K/PDT/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IR. MAXSI TOTOK KURNIAWAN, bertempat tinggal di Jl. Sungai Saddang No. 92 Makassar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MUHDAR MS, SH. dan ERTIKAJANTI S. SH. Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Ampra Raya No. 1(Ek Lorong 13 A Rajawali) Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2007 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n

Hj. SYAMSIA, bertempat tinggal di Jl. Kelapa Tiga Lr. 1 A No. 3 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar ;

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 telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Kelapa Tiga Lr 1 Kelurahan Balla Parang Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, seluas kurang lebih 800 Meter persegi pada tanggal 12 Januari 2005 ;
2. Bahwa Penggugat dalam kesepakatan jual beli tersebut bertindak selaku pihak pembeli dan Tergugat bertindak selaku pihak penjual in casu pemilik tanah, yang diwakili oleh anaknya yakni Ny Hj NURBAYA ;
3. Bahwa dasar hak kepemilikan Tergugat saat dilakukan kesepakatan jual beli adalah berupa surat-surat keterangan dan pernyataan dari pemerintah setempat ;
4. Bahwa harga jual tanah milik Tergugat secara keseluruhan di atas tanah seluas kurang lebih 800 Meter disepakati bersama dengan Penggugat

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 987 K/PDT/2009



sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa luas tanah secara keseluruhan pada saat itu yakni kurang lebih 800 Meter persegi (belum dilakukan pengukuran pihak Badan Pertanahan Kota Makassar) ;
6. Bahwa setelah terjadi kesepakatan Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap sejak 21 Maret 2005 kepada Tergugat, dan pembayaran bertahap tersebut diterima hingga tanggal 09 Maret 2006, Tergugat telah menerima uang tunai milik Penggugat sebesar Rp. 134.600.000,- (seratus tiga puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) ;
7. Bahwa Tergugat tidak melakukan pembayaran pelunasan atas tanah milik Tergugat oleh karena surat-surat kepemilikan Tergugat di atas tanah tersebut belum bersertipikat ,dan hal ini disetujui Tergugat ;
8. Bahwa sebagian harga pembelian tanah tersebut oleh Tergugat menggunakan untuk biaya pengurusan surat-surat tanah tersebut pada kantor lurah camat hingga penerbitan sertipikat hak milik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makasar ;
9. Bahwa setelah Tergugat menerima dana panjar jual beli atas tanah milik Tergugat sebesar Rp 134.600.000,- yang dibayarkan secara bertahap sejak 21 Maret 200 sampai 09 Maret 2006, Penggugat melakukan pembuatan pondasi/penimbunan di atas tanah milik Tergugat atas ijin Tergugat ;
10. Bahwa Penggugat melakukan aktifitas penimbunan dan mendirikan pondasi di atas tanah milik Tergugat, dan menyelesaikan pekerjaan tersebut pada bulan Juli 2005 dan telah mengeluarkan biaya sebesar Rp,350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Bahwa Tergugat setelah menyelesaikan pengurusan surat-surat pada kantor lurah, camat dan memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 20706/balla parang yang menggunakan biaya panjar pembelian tanah Tergugat yang dibayarkan Penggugat, Tergugat dengan berbagai dalil tidak menyetujui kesepakatan lagi, dan akhirnya akan mengalihkan kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi dari kesepakatan dengan Penggugat, oleh karena tanah milik Tergugat telah bersertifikat hak Milik in casu SHM No 20706 Balla Parang , seluas 710 Meter Persegi, yang pada akhirnya membatalkan kesepakatan secara sepihak secara lisan ;
12. Bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk oleh karena berpura-pura mengadakan kesepakatan jual beli dengan Penggugat , yang kemudian



meminta dana untuk pengurusan surat di atas tanah tersebut dan setelah surat-surat kepemilikan dan memperoleh hak dalam bentuk sertifikat, Tergugat membatalkan jual beli terhadap Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum Penggugat untuk menuntut segala kerugian-kerugian materiil yang diderita/dikeluarkan Penggugat dan diterima Tergugat akibat batalnya kesepakatan jual beli tersebut ;

Bahwa atas tindakan Tergugat yang membatalkan kesepakatan jual beli, setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20706./balla parang atas nama Tergugat, Penggugat mengalami kerugian-kerugian :

- Biaya pembuatan pondasi dan penimbunan lokasi di atas tanah milik Tergugat pertanggal Juli 2005 sebesar Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) in casu biaya yang dikeluarkan Penggugat dalam mendirikan pondasi dan penimbunan tanah di atas tanah milik Tergugat ;
- Bahwa disamping Kerugian Materiil Sebesar, Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) in casu biaya pendirian pondasi/timbunan yang dikeluarkan Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut bunga bank sebesar 3% tiap bulan dari pokok Rp. 350.000.000,- oleh karena uang yang digunakan dalam pembiayaan tersebut adalah uang kredit bank, yang mesti dibayar oleh Penggugat pada bank, sejak Juli 2005 sampai Juni 2007 atau selama 23 bulan, dengan rincian $3\% \times \text{Rp. } 350.000.000 = 10.500.000 \times 23 = 241.500.000,-$ (dua ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) atau sampai pada tanggal bulan tahun gugatan Penggugat diajukan dihadapan sidang pengadilan ;
- Selain itu Penggugat menuntut bunga bank sebesar 3% (tiga persen) tiap bulan atas total uang panjar pembelian tanah yang dipergunakan dan diterima Tergugat dari Penggugat secara bertahap dan pada tanggal 09 Maret 2006, total berjumlah sebesar Rp. 134.600.000,- terhitung sejak 09 Maret 2006 sampai 1 Mei 2007 atau selama 14 bulan, dengan rincian $3\% \times \text{Rp. } 134.600.000,- = 4.038.000 \times 14 = \text{Rp. } 56.532.000,-$ (lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah), oleh karena dana yang digunakan Penggugat dan diserahkan kepada Tergugat adalah dana kredit bank, dimana Penggugat mesti menanggung resiko bunga tiap bulan pada bank atas uang yang diberikan kepada Tergugat ;

13. Bahwa terhadap pokok panjar tanah senilai Rp.134.600.000,- (seratus tiga puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) yang digunakan Tergugat selama



14 bulan lamanya Penggugat tidak lagi, tuntutan karena Tergugat telah mengembalikan pada bulan Mei 2007, sebagai bukti pembatalan jual beli ;

14. Bahwa untuk menjamin tuntutan pembayaran kerugian-kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat tersebut di atas dikemudian hari tidak sia-sia, sehingga beralasan hukum Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag dan revindicoir beslag) atas tanah milik Tergugat beserta surat-surat kepemilikan hak milik yang melekat di atasnya yakni :

Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20706/Balla Parang, seluas 771 Meter persegi yang terletak di Jalan Kelapa III Lr 1, Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan lorong 1 Jalan Kelapa Tiga ;
- Sebelah timur berbatasan dengan Rumah Mujiono ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Rumah Daeng Naim ;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat ;

Selain itu ada kekhawatiran Penggugat, Tergugat akan mengalihkan tanah milik Tergugat di atas tersebut , yang merupakan objek jual beli yang dibatalkan secara sepihak Tergugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Makassar in casu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag dan Revindicoir beslag) terhadap harta milik Penggugat tersebut di atas, untuk menjamin pelunasan pembayaran tuntutan Penggugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas , maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan ;
- Menyatakan bahwa sita jaminan (Conservatoir beslag dan Revindicoir beslag) di atas tanah milik Tergugat sah dan berharga yakni :

Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20706/Balla Parang, Surat Ukur Nomor : 00688/2006 tgl 16/01/2006, seluas 771 m², terletak di Jalan Kelapa Tiga Lr 1 ,Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, tercatat atas nama Tergugat, dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan lorong 1 (satu) Jalan Kelapa Tiga ;
- Sebelah timur berbatasan dengan Rumah milik Mujiono ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan berbatasan dengan Rumah milik Daeng Naim ;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat ;
 - Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji yaitu mengingkari kesepakatan jual beli di atas tanah terletak di Jalan Kelapa Tiga Lr 1, sekarang telah bersertifikat (Bukti Hak) Sertifikat Hak Milik Nomor 20706/Balla Parang seluas ,771 Meter persegi ;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas yakni :
 1. Uang denda sejumlah 3% (tiga persen) tiap bulan dari Rp. 350.000.000,- in casu biaya Pondasi/timbunan yang dikeluarkan Penggugat di atas tanah Tergugat terhitung mulai 1 Juli 2005 sampai 31 Juni 2007 selama 23 bulan yakni sebesar Rp. 241.500.000,- (dua ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
 2. Uang ganti kerugian dari pembangunan/pembuatan pondasi/timbunan sebesar Rp. 350.000.000,- ;
 3. Uang kerugian denda bunga bank sebesar 3% tiap bulan dari Rp. 134.600.000,- in casu panjar pembelian tanah milik Tergugat selama 14 bulan terhitung tanggal 09 Maret 2006 sampai tanggal 1 Mei 2007, sebesar Rp. 56.532.000,- (lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) ;
 - Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- Dan apabila bapak Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan yaitu putusannya No. 122/PDt.G/ 2007/PN.MKS, tanggal 27 Februari 2008 yang amarnya adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan bahwa sita jaminan (Conservatoir Beslaag) di atas tanah milik Tergugat sah dan berharga yakni sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 20764/2007 Balla Parang, Surat Ukur No. 00811/2007 tanggal 10 April 2007, seluas 771 m², terletak di Jl. Kelapa Tiga Lr. 1 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar Sulawesi Selatan dengan batas-batas :

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 987 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jl. Kelapa III Lr. 1 ;
- Sebelah Timur : Rumah Mudjiono dan ruko-ruko ;
- Sebelah Selatan : Rumah H. Syarifuddin dan Puanq Nasri ;
- Sebelah Barat : Rumah Maxsi dan Puanq Sahabu ;

Sebagaimana Berita acara sita jaminan No. 122/Pdt.G/2007/PN.Mks ;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji yaitu mengingkari kesepakatan jual beli diatas tanah terletak di Jalan Kelapa Tiga Lr. 1 sekarang telah bersertifikat (bukti hak) Sertifikat Hak Milik No. 20764/Balla Parang seluas 771 m² ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas yakni :
 - Uang ganti kerugian dari pembangunan/pembuatan pondasi/timbunan sebesar Rp.175.000.000, (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan ditambah uang ganti kerugian dari bahan bangunan/Meterial yang tidak terpakai sebesar Rp. 58.475.000.- (lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
 - Uang kerugian denda bunga bank sebesar Rp. 43.310.000,- (empat puluh tiga juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 409.000 (empat 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. 203/PDT/2008/PT.Mks, tanggal 8 September 2008, yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor : 122/Pdt.G/2007/PN.Mks, tanggal 27 Pebruari 2008 ;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan sita jaminan sebagaimana tersebut dalam berita acara sita jaminan nomor : 122/Pdt.G/2007/PN.Mks, tanggal 31 Januari 2008 tidak sah dan tidak berharga ;

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 987 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)



- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Makassar mengangkat sita jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 20764/Balla Parang, surat ukur nomor : 00811/2007 tanggal 10/04/2007 seluas 771 m², terletak di Jalan Kelapa Tiga lorang 1 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini Kota Makassar Sulawesi Selatan, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalanan lorong 1 Jalan Kelapa Tiga ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah milik Mujiono ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah milik Daeng Naim ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat ;sebagaimana dimaksud dalam berita acara sita jaminan nomor : 122/Pdt.G/2007/PN.Mks, tanggal 31 Januari 2008 ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp.409.000,- (empat ratus sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 31 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding melalui kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.122/Srt.Pdt.G/2007/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 16 Januari 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 3 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 16 Februari 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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa kami Pemohon Kasasi sangat menolak putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 203/PDT/2008/PT.Mks, tanggal 8 September 2008 sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 4 (empat) yang mengatakan :

“Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 27 Pebruari 2007 No. 122/Pdt.G/2007/PN.Mks dan bukti-bukti surat dan dokumen lainnya yang terkait, Pengadilan Tinggi Makassar berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah salah menerapkan hukum, sebab mengabulkan tuntutan Penggugat berdasarkan perjanjian jual-beli tanah yang telah dibatalkan oleh kedua belah pihakdst ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas jelas telah keliru dan sangat bertentangan dengan fakta hukum yang ada, dimana antara Penggugat dengan Tergugat belum pernah membatalkan perjanjian jual beli yang pernah dibuat yang sampai dengan sekarang ini ;

Bahwa adanya pengembalian uang dari Tergugat/Termohon Kasasi disebabkan adanya penekanan dari pihak kepolisian, karena Penggugat/Pemohon Kasasi melapor pada pihak kepolisian atas tindakan Tergugat yang membawa kerugian kepada Penggugat ;

Bahwa pengakuan penerimaan uang yang dikembalikan oleh Tergugat/Termohon Kasasi bukan berarti telah dibatalkannya perjanjian jual-beli ;

Bahwa kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Judex Facti dalam menjatuhkan putusan adalah tanpa melihat fakta-fakta hukum yang ada, dimana antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tidak pernah membatalkan surat perjanjian jual-beli yang pernah dibuat antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat., bahwa pembatalan surat jual-beli hanya dilakukan secara sepihak oleh Termohon Kasasi/Tergugat ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, bahwa Pemohon Kasasi telah membeli tanah milik dari Termohon Kasasi berdasarkan surat perjanjian jual-beli, dengan pembayaran bertahap disebabkan karena tanah milik Termohon Kasasi belum ada surat sertifikatnya, sehingga dari pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi tersebut oleh Termohon Kasasi menggunakan untuk biaya pengurusan sertifikat tanah yang di perjanjikan dalam

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 987 K/PDT/2009



surat perjanjian jual-beli tersebut ;

Bahwa setelah Pemohon Kasasi menyerahkan uang harga tanah tersebut, Pemohon Kasasi langsung membuat keliling Pondasi rumah di atas tanah berdasarkan surat perjanjian jual beli tertanggal 12 Januari 2005, pondasi mana telah pula disetujui oleh Termohon Kasasi ;

Bahwa adanya persoalan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi disebabkan Termohon Kasasi telah melakukan Wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi secara sepihak menaikkan lagi harga tanah yang sudah disepakati sebelumnya, dan kenaikan harga tanah tersebut tidak mungkin lagi disetujui oleh Pemohon Kasasi, karena harga tanah sebelumnya telah disepakati bersama berdasarkan surat perjanjian jual-beli tertanggal 12 Januari 2005 ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada tersebut di atas, Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan Undang-undang serta Judex Facti tidak memperhatikan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi :

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" ;

2. Bahwa Judex Facti telah keliru dan bahkan salah yang tidak melakukan penerapan hukum dalam menjatuhkan putusan dalam perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 122/Pdt.G/2007/PN.Mks, tanggal 27 Pebruari 2007 ;

Bahwa seharusnya Judex Facti dalam menjatuhkan putusan tidak membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makasar No. 122/Pdt.G/2007/PN. Mks ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada serta bukti-bukti Judex Facti harusnya dalam menjatuhkan putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar, karena dalam hal ini Pemohon Kasasi adalah pihak yang dirugikan oleh Termohon Kasasi yang telah melakukan Wanprestasi kepada Pemohon Kasasi dan akibat dari perbuatan dan tindakan Termohon Kasasi yang melakukan Wanprestasi tersebut Pemohon Kasasi cukup banyak mengalami kerugian baik kerugian tentang harga tanah yang telah dibayarkan kepada Termohon Kasasi, kerugian akibat biaya pembuatan pondasi di atas tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi serta biaya-biaya pembelian bahan Material yang tidak bisa dipakai lagi, serta bunga bank yang ditimbulkan akibat adanya Wanprestasi yang



dilakukan oleh Termohon Kasasi ;

Bahwa akibat dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi mengalami kerugian, maka beralasan hukum bagi Pemohon Kasasi untuk menuntut ganti rugi kepada Termohon Kasasi ;

Bahwa dengan dasar hal yang terurai tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 5 (lima) alinea kedua adalah sangat tidak beralasan hukum, karena antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sampai dengan sekarang ini belum pernah membatalkan surat perjanjian jual- beli, dan yang ada adalah perbuatan Wanprestasi dan pembatalan surat perjanjian jual-beli secara sepihak oleh Termohon Kasasi tanpa adanya kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi ;

Bahwa dengan dasar apa Judex Facti dapat mengatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa :

“Menimbang, bahwa telah dibatalkan perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Juni 2005 atas tanah yang terletak di Jalan Kelapa Tiga Lorong 1 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini Kota Makassar luas 800 m² pada bulan Mei 2007” ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas adalah sangat memihak Termohon Kasasi, dan akibatnya pihak Pemohon Kasasi yang dirugikan, bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti tanpa memperhatikan bukti-bukti serta fakta-fakta hukum yang ada ;

Bahwa dengan berdasarkan surat Perjanjian Jual Beli yang telah di tanda tangani oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, Termohon Kasasi tidak keberatan Pemohon Kasasi membuat pondasi di atas tanah yang di beli oleh Pemohon Kasasi, sementara setelah Sertifikat Tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi tersebut terbit, Termohon Kasasi menaikkan lagi harga tanah, dan harga mana sudah tidak sama dengan harga berdasarkan surat Perjanjian Jual Beli ;

Bahwa dengan dasar fakta-fakta hukum tersebut ternyata pihak Pemohon Kasasi yang dirugikan, dan oleh karena gugatan tuntutan kerugian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi tersebut adalah berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan oleh karenanya gugatan Pemohon Kasasi harus dikabulkan ;

Bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas jelas Pemohon Kasasi mengalami kerugian yang disebabkan secara langsung oleh Termohon



Kasasi, maka beralasan hukum bagi Pemohon Kasasi untuk menuntut ganti kerugian kepada Termohon Kasasi sebagai bentuk pertanggung jawaban atas kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi, maka berdasarkan hal tersebut Judex Facti telah salah menerapkan hukum, dan oleh karena itu beralasan hukum Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 203/PDT/2008/PT.Mks, tanggal 8 September 2008 dengan mengadili sendiri dengan menyatakan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

3. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 5 (lima) alinea ke 8 yaitu :

“Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan untuk mengabulkan tuntutan Penggugat, maka peletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 20764/Balla Parang, surat ukur nomor : 00811/2007 tanggal 10/04/2007 seluas 771 m² terletak di Jalan Kelapa Tiga ...dst” ; Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut adalah sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi, karena Judex Facti dalam menjatuhkan putusannya tidak memperhatikan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi, sehingga dengan mudah Judex Facti memberikan pertimbangan hukum, bahwa tanah yang terurai dalam Sertifikat Nomor 20764 yang telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Makassar harus diangkat kembali sitanya ;

Bahwa apabila Judex Facti dengan jujur melakukan penerapan hukum berdasarkan fakta-fakta hukum serta bukti-bukti dari Pemohon Kasasi, maka pertimbangan hukumnya tidak seperti tersebut di atas, dan seharusnya Judex Facti dalam menjatuhkan putusannya yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 122/Pdt.G/2007/PN.Mks, tanggal 27 Februari 2007 ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 3 :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, Judex Facti/Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum pembuktian, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah membayar uang panjar harga jual-beli objek sengketa dan biaya pengurusan surat-surat tanah ± Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) serta biaya menguruk serta membuat pondasi ;



- Bahwa Tergugat secara sepihak membatalkan perjanjian jual-beli tersebut dengan cara mengembalikan uang panjar ;
- Bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena itu tindakan Tergugat yang secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut tidak dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, karena itu akan diambil alih sebagai pendapat Mahkamah Agung sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi : Ir. Maxsi Totok Kurniawan, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 203/PDT/2008/PT.MKS, tanggal 8 September 2008, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 122/PDT.G/ 2007/PN.MKS, tanggal 27 Februari 2008, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini ;

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

Memperhatikan 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 :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : IR. MAXSI TOTOK KURNIAWAN tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 203/PDT/2008/PT.MKS, tanggal 8 September 2008, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 122/PDT.G/ 2007/PN.MKS, tanggal 27 Februari 2008 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah milik Tergugat tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 20764/2007 Balla Parang, Surat Ukur No. 00811/2007 tanggal 10 April 2007, seluas 771 m², terletak di Jl. Kelapa Tiga Lr. 1 Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar Sulawesi Selatan dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jl. Kelapa III Lr. 1 ;
- Sebelah Timur : Rumah Mudjiono dan ruko-ruko ;
- Sebelah Selatan : Rumah H. Syarifuddin dan Puanq Nasri ;
- Sebelah Barat : Rumah Maxsi dan Puanq Sahabu ;

Sebagaimana Berita acara sita jaminan No. 122/Pdt.G/2007/PN.Mks ;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji yaitu mengingkari kesepakatan jual beli diatas tanah terletak di Jalan Kelapa Tiga Lr. 1 sekarang telah bersertifikat (bukti hak) Sertifikat Hak Milik No. 20764/Balla Parang seluas 771 m² ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas yakni :
 - Uang ganti kerugian dari pembangunan/pembuatan pondasi/timbunan sebesar Rp.175.000.000, (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan ditambah uang ganti kerugian dari bahan bangunan/Meterial yang tidak terpakai sebesar Rp. 58.475.000.- (lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
 - Uang kerugian denda bunga bank sebesar Rp. 43.310.000,- (empat puluh tiga juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat 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 Jumat tanggal 13 Agustus 2010 oleh H.Atja Sondjaja, SH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.H.Muchsin, SH dan H.Achmad Yamanie, 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 Yuli Heryati, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota
Ttd./ Prof.Dr.H.Muchsin, SH
Ttd./ H.Achmad Yamanie, SH, MH

K e t u a
Ttd.
H.Atja Sondjaja, SH

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 987 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,-
 2. Redaksi Rp 1.000,-
 3. Administrasi kasasi..... Rp 493.000,- +
- Jumlah..... = Rp 500.000,-

Panitera Pengganti

Ttd.

Yuli Heryati, SH.MH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.

NIP : 040.044.809

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 987 K/PDT/2009