



**P U T U S A N**

**No. 113 K/Pdt/2010**

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

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

1. Hj. ANDI SUKMAWATI;
2. ANDI YUSRIANI, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 99, Kolaka;
3. ANDI YULIANI, bertempat tinggal di Kelurahan Sabilambo, Kecamatan Kolaka, Kabupaten Kolaka;
4. RAYU ANWAR, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 99, Kolaka;
5. ANDI MARIYANI, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 393, Kolaka;
6. ANDI FEBRIYANI, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 99, Kolaka;

dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdur Razak, SH, Advokat, berkantor di Jalan Garuda, Nomor 1, Kolaka, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d Tergugat VI/Terbanding;

m e l a w a n :

MULIATI SAIMAN, bertempat tinggal di Jalan Tamburaka, No. 6/8, Perumnas Rt/Rw 019/003, Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kendari,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66, atas nama Hj. Andi Sukmawati yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Kolaka, Kecamatan Kolaka, Kelurahan Tahoa;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 113 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebidang tanah milik Tergugat tersebut pernah menjadi jaminan kredit Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka;

Bahwa fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka tersebut menjadi kredit macet sehingga sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66 yang menjadi agunan kredit terancam untuk dilelang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka;

Bahwa berkenan dengan pelunasan kredit Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka dan juga sebagai upaya penyelamatan sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66 atas nama Hj. Andi Sukmawati sebagai agunanya, Tergugat dengan Penggugat sepakat akan jual beli sebidang tanah yang menjadi jaminan kredit tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 3, tertanggal 1 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Muhammad Asman Amanullah, SH., Notaris di Kolaka;

Bahwa sebagian dari luas keseluruhan sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66 tersebut di atas yaitu seluas 907 m<sup>2</sup> dengan batas-batas : sebelah utara berbatas dengan Jalan Pemuda, sebelah timur berbatas dengan tanah Hj. Andi Sukmawati, sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Tuan Ali dan sebelah barat berbatas dengan tanah milik Ny. Mustika yang terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Kolaka, Kecamatan Kolaka, Kelurahan Tahoia akan dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dan atau Penggugat akan membeli dari Tergugat dengan harga sebesar Rp 156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah);

Bahwa untuk terlaksananya transaksi jual beli dari sebagian luas sebidang tanah yang menjadi agunan kredit di atas, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat bahwa kewajiban Tergugat yang merupakan pelunasan hutangnya pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka akan diselesaikan atau dilunasi oleh Penggugat dengan cara mencicil dan untuk pertama kali penggugat telah membayar kepada tergugat sebesar Rp 63.502.046,- (enam puluh tiga juta lima ratus dua ribu empat puluh enam rupiah) sesuai yang tertuang dalam Pasal 2 Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 3, tertanggal 1 Juni 2006;

Bahwa sisa harga jual beli yang belum dibayar yakni sebesar Rp 92.497.954,- (sembilan puluh dua juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dengan cara mencicil sisa hutang/kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka sampai lunas.

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No.113 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari jumlah Rp 92.497.954,- (sembilan puluh dua juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah) sebagai sisa hutang/kredit Tergugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka yang telah dibayar dengan cara mencicil oleh Penggugat telah mencapai jumlah sebesar Rp 18.698.179,- (delapan belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu seratus tujuh puluh sembilan rupiah) sehingga yang masih tersisa sampai saat ini yang merupakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 73.799.775,30 (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima sen).

Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari menyurat kepada Tergugat tertanggal 11 Februari 2008 perihal Panggilan Penyelesaian Hutang dan atas dasar surat itu tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, Tergugat menyelesaikan atau melunasi hutang yang masih tersisa kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kendari melalui Rekening Bendaharawan Penerima Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari Nomor 0192-01-000112-30-1;

Bahwa sehubungan dengan perbuatan Tergugat di atas, Penggugat telah berupaya untuk diselesaikan dengan pendekatan kekeluargaan kepada Tergugat yaitu menemui Tergugat pada tanggal 18 Februari 2008 untuk membicarakan atau menyelesaikan masalah dimaksud namun upaya Penggugat tidak membuahkan hasil sebab ternyata tindakan Tergugat dalam hal membayar melunasi hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kolaka tidak lain karena dimotivasi oleh keinginannya untuk tidak menjual lagi sebidang tanah sebagaimana yang telah disepakati sesuai Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3, tertanggal 1 Juni 2006;

Bahwa perbuatan tergugat sebagaimana dikemukakan pada point 9 (sembilan) di atas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Bahwa Penggugat ada keraguan terhadap itikad buruk Tergugat untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah sertifikat hak milik No. 66 atas nama Hj. Andi Sukmawati kepada orang lain dan oleh karena itu sungguh patut kiranya bilamana atas sebidang tanah tersebut diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kolaka agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas Tanah/Obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010



**PRIMAIR :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dalam hal membayar lunas sisa hutang tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka melalui Rekening Bendaharawan Penerima Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari Nomor 0192-01-000112-30-1 adalah perbuatan ingkar janji (wan prestasi);
- Menyatakan bahwa Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3, tanggal 1 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Muhammad Asman Amanullah, SH, Notaris di Kolaka adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penggugat tetap mempunyai kewajiban kepada Tergugat untuk melunasi sisa harga jual beli sebidang tanah yaitu sebesar Rp. 73.799.775,30 (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah tiga puluh sen) dengan cara pembayaran mencicil sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 point kedua Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3, tertanggal 1 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Muhammad Asman Amanullah, SH, Notaris di Kolaka;
- Menyatakan sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66 atas nama Hj. Andi Sukmawati sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat untuk menerima pembayaran dari Penggugat dengan cara mencicil sampai lunas sisa harga sebidang tanah;
- Menghukum Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat atas sebagian luas dari sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 66 atas nama Hj. Andi Sukmawati yaitu seluas 907 M2 dengan batas-batas: sebelah utara berbatas dengan jalan Pemuda, sebelah timur berbatas dengan tanah Hj. Andi Sukmawati, sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Tuan Ali dan sebelah barat berbatas dengan tanah milik Ny. Mustika yang terletak di Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Kolaka, Kecamatan Kolaka, Kelurahan Tahoa;
- Menghukum tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Menyatakan bahwa Penggugat tetap membayar utang kredit tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kolaka melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang sebesar Rp 82.200.225,-(delapan puluh dua juta dua ratus ribu dua ratus dua puluh lima rupiah)

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDAIR :

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

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

## DALAM EKSEPSI :

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;

Bahwa gugatan Penggugat error in persona, sebab dalam gugatan Penggugat yang berdasarkan gugatannya pada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian/ Ikatan jual beli Nomor 3 yang dibuat di hadapan Notaris M. Asman Amanullah, SH tanggal 1 Juni 2006 telah mengajukan gugatan pada pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan perjanjian jual beli tersebut. Dalam Akta Notaris Nomor 03 telah ditegaskan bahwa yang membuat perikatan jual beli adalah Hj. Andi Sukmawati (Tergugat I) dengan Ny. Muliati Saiman (Penggugat). Namun dalam gugatan Penggugat telah mengikutsertakan Tergugat II, III, IV, V dan VI sebagai pihak dalam perkara ini dengan maksud untuk turut memenuhi/ mematuhi perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I walaupun secara tegas tidak turut serta dalam perjanjian, sehingga terhadap perjanjian maupun segala akibat hukumnya yang dibuat oleh Tergugat I, tidak terdapat alasan yang patut untuk tunduk dan mentaati perjanjian itu kepada Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI. Karena itu gugatan Penggugat adalah salah sasaran atau error persona karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, sebab dalam gugatan Penggugat tidak dapat menegaskan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI apakah wanprestasi ataukah melakukan perbuatan yang melawan hukum. Sementara dalam petitumnya menuntut kepada Tergugat – Tergugat tersebut untuk tunduk dan taat atas perikatan yang tidak diperbuat. Karena itu gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kolaka telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.10/Pdt.G/2008/PN.Klk tanggal 3 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard);
2. Menhukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 309.000,- (tiga ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Termohon putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan putusan No. 68/Pdt/2008/PT.Sultra, tanggal 2 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor : 10/Pdt.G/2008/PN.KIK tanggal 3 September 2008 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/ Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat/ Para Terbanding telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat/ Pembanding;
3. Menyatakan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 1 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Muhammad Asman Amanullah, SH Notaris di Kolaka adalah san dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat/ Pembanding telah membayar hutang Tergugat / Terbanding I kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kolaka melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari sebesar Rp. 82.200.225,- (delapan puluh dua juta dua ratus ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);
5. Menyatakan bahwa Penggugat/ Pembanding mempunyai kewajiban kepada Para Tergugat/ Para Terbanding untuk melunasi sisa Harga Jual Beli sebidang tanah yaitu sebesar Rp.73.799.775.30,- (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah koma tiga puluh sen) dengan pembayaran sekaligus dan Para Tergugat/ Para Terbanding berkewajiban menyerahkan objek tanah yang diperjual belikan tersebut kepada Penggugat/ Pembanding tanpa beban hukum di atasnya;
6. Menghukum Para Tergugat/ Para Terbanding untuk menerima pembayaran sisa harga Jual Beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 73.799.775.30,- (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah koma tiga puluh sen) dari Penggugat/ Pembanding;

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No.113 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

7. Menghukum Para Tergugat/ Para Terbanding untuk melakukan transaksi Jual Beli dengan Penggugat/ Pembanding atas sebagian dari sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor : 66 atas nama Hj. Andi Sukmawati yaitu seluas 907 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Pemuda;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hj. Andi Sukmawati;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Tuan AH;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Ny. Mustika;

Yang terletak di propinsi Sulawesi Tenggara Kabupaten Kolaka Kecamatan Kolaka Kelurahan Tahoa, setelah Penggugat/ Pembanding melunasi sisa harga Jual Beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 73.799.775.30,- (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah koma tiga puluh sen) dengan cara pembayaran sekaligus;

8. Menghukum Para Tergugat/ Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 64.000,-(enam puluh empat ribu rupiah);

9. Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Terbanding pada tanggal 28 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan/ tertulis pada tanggal 3 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 10/Pdt.G/2008/PN.KLK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kolaka permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juni 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Pembanding yang pada tanggal 17 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 30 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/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No.113 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)



Keberatan Pertama :

- Bahwa Judex Factie telah tidak melaksanakan hukum atau melaksanakan ketentuan Hukum Perdata maupun Hukum Acara Perdata tidak sebagaimana mestinya dalam memeriksa dan mempertimbangkan perkara ini secara adil dan benar, sebagaimana tercermin dalam putusnya. Karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Sultra tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum, karenanya harus dibatalkan;
- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Sultra untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kolaka dalam perkara a quo dengan pertimbangan bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat membaca atau mempelajari untuk memahami sisi formal suatu gugatan sebab dalam suatu gugatan Penggugat/ Pembanding yang berkenaan dengan kapasitas hubungan hukum, dan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II s/d Tergugat IV adalah telah dikemukakan dalam Surat Gugatan mulai dari halaman I sampai halaman 5 atau pada bagian subyek Penggugat maupun Tergugat dan pada bagian posita maupun bagian petitum gugatan (Vide putusan Pengadilan Tinggi Sultra halaman 6 alinea kedua. Selanjutnya dalam pertimbangan putusan halaman 7 alinea kedua disebutkan :

“bahwa mengenai Tergugat II, V dan VI yang tidak menjadi pihak dalam Akta Perjanjian/ Ikatan Jual-Beli Nomor 3 Tertanggal 1 Juni 2006 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD ASMAN AMANULLAH, SH. Notaris di Kolaka (Bukti P-1) namun dimasukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo adalah kelemahanya kecuali dinilai dari sisi materil gugatan atau menyangkut pokok perkara...dst”.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut adalah keliru dan bertentangan dengan pertimbangan hukum lainnya untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka yang telah menyatakan gugatan Penggugat/ Pembanding adalah kabur (Obscur Libel). Majelis Hakim Banding seharusnya tidak hanya melihat sisi formalitas gugatan Penggugat/ Termohon Kasasi yang telah memuat identitas, posita dan petitumnya, namun dalam gugatan Penggugat ternyata tidak dapat menguraikan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat II sampai Tergugat VI sehingga dinyatakan wanprestasi dalam posita maupun petitum Penggugat, walaupun secara formal tidak turut sebagai pihak dalam Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 Tanggal 1 Juni 2006 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 dihadapan Notaris Asman Amanullah, SH.

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan gugatan Penggugat didasarkan pada perbuatan wanprestasi. Karena itu gugatan Penggugat yang ditunjukan kepada Tergugat II sampai Tergugat VI adalah kabur dan tidak menjamin kepastian hukum;

Keberatan Kedua :

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara untuk mengabulkan gugatan Penggugat/ Termohon Kasasi adalah keliru dan salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya. Dalam pertimbangan Putusan Majelis Hakim Banding halaman 14 alinea keempat dan halaman 15 alinea pertama dan kedua dipertimbangkan sebagai berikut;

"menimbang bahwa pada Pasal 3 Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 Tertanggal 1 Juni 2006 terdapat klausul sebagai berikut: Bilamana pihak kedua (in casu Penggugat/ Pembanding) tidak membayar sisa harga Jual Beli dimaksud pada saat jatuhnya tempo pembayaran maka tanpa diperlukan teguran atau peringatan atau somasi dari Juru Sita atau surat lain manapun dan dalam bentuk apapun yang sejenis dengan itu, lewatnya waktu itu saja sudah cukup membuktikan bahwa pihak kedua telah lalai. Pada kejadian itu pihak kedua dikenakan dan karenanya wajib membayar denda sebesar Nol Koma dua puluh lima persen setiap hari dihitung dari yang lalai dibayar secara sekaligus dan seketika; bilamana pihak kedua telah lalai 30 hari maka tanpa diperlukan penetapan hakim, pihak kedua menyetujui perjanjian ini batal demi hukum. Sedangkan uang yang pernah dibayar atau diserahkan akan dikembalikan oleh pihak kesatu setelah dipotong kompensasi sebesar lima puluh persen (50%) dari total yang dibayar (bukti P1)";

"menimbang bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari dalam suratnya tertanggal 11 Februari 2008 adalah panggilan penyelesaian utang telah memanggil Tergugat I agar menghadap kepada Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL Kendari pada hari Senin, 18 Februari 2008 untuk menyelesaikan hutangnya sebesar Rp. 73.799.775.30,- (Bukti P 18 dan T2)..dst";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut yang mengutip klausul Pasal 3 Akta Notaris Nomor 3 Tahun 2006 yang dibuat oleh Penggugat asal dan Tergugat I sesungguhnya telah membuktikan bahwa Penggugat/ Termohon Kasasi yang ingkar janji (Wanprestasi) dengan tidak melakukan pelunasan sisa harga jual beli dalam waktu 30 hari sebagaimana yang telah diperjanjikan. Karena itu dengan lewatnya waktu 30 hari terhitung sejak

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No.113 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal pembuatan akta perjanjian/ ikatan jual beli Nomor 3 tertanggal 1 Juni 2006 seharusnya Penggugat asal harus melunasi pada Tanggal 1 Juli 2006 (Bukti P.1), namun ternyata Penggugat tidak dapat melunasi sampai akhirnya Tergugat I Pemohon Kasasi mendapat surat panggilan penyelesaian utang dari Kepala Seksi Piutang Negara Kendari untuk menyelesaikan utangnya pada tanggal 18 Februari 2008 (Bukti T2) dan atas panggilan tersebut, maka Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat asal, namun Penggugat asal tidak juga melakukan pelunasan sebagaimana yang diperjanjikan, akhirnya untuk menyelamatkan jaminan kredit dari penjualan lelang maka Tergugat I Pemohon Kasasi melakukan pelunasan ulang kredit melalui BRI Cabang Kolaka sebesar Rp. 73.799.775.30.- pada tanggal 22 Februari 2008. Karena itu perbuatan Tergugat I melunasi utang tersebut tidaklah beralasan hukum dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sebaliknya justru Penggugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi yang ingkar janji (wanprestasi) karena tidak dapat melaksanakan janjinya untuk melunasi utang kredit dalam waktu 30 hari dan telah lewat waktu kurang lebih 2 tahun tidak juga melunasinya. Berdasar pada alasan hukum tersebut maka Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 1 Juni tahun 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Muhammad Asman Amanullah, SH. Adalah Batal demi Hukum. Karena itu putusan Pengadilan Tinggi Sultra harus dibatalkan;

**Keberatan Ketiga :**

- Bahwa Majelis Hakim Banding telah keliru dan salah menafsirkan klausul Pasal 3 Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 Tahun 2006 yang dijadikan dasar untuk menyatakan Tergugat I telah Wanprestasi dengan cara menghitung tenggang waktu berdasar pemberitahuan Kantor Pelayanan Kekayaan dan lelang kepada Tergugat I untuk menyelesaikan hutangnya dengan tanggal pelunasan yang dilakukan Tergugat I pada Tanggal 22 Februari 2008 yang menurut hakim banding belum melampaui 30 hari (Vide pertimbangan putusan halaman 16 dan 17). Seharusnya Majelis Hakim Banding tidak menghitung sejak Tergugat I mendapat peringatan untuk melunasi utangnya pada tanggal 18 Februari 2008, sebab waktu 30 hari dihitung sejak terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu sejak Tanggal 1 Juni 2006 sebagaimana yang ditegaskan dalam Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 1 Juni 2006. Bahwa adanya surat peringatan dari KPKLN Kendari akibat Penggugat telah ingkar janji dan tidak dapat melunasi utang Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan.

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena itu pelunasan yang dilakukan Tergugat I/ Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Februari 2008 sudah melewati batas waktu kurang lebih 15 (lima belas bulan) dari waktu 30 hari yang telah diperjanjikan, dengan demikian telah membuktikan bahwa Penggugat telah Wanprestasi. Berdasar pada fakta hukum tersebut maka putusan Pengadilan Tinggi Sultra patut dibatalkan;

Keberatan Keempat :

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sultra harus dibatalkan, sebab Majelis Hakim Banding dalam perkara aquo telah mengabulkan melebihi dari tuntutan Penggugat. Hal tersebut sebagaimana terlihat dalam petitem kelima yang menyatakan bahwa Para Tergugat/ Para Terbanding berkewajiban menyerahkan obyek tanah yang diperjual belikan tersebut kepada Penggugat/ Pemanding tersebut tanpa beban hukum diatasnya. Putusan tersebut tidak beralasan hukum sebab secara hukum belum ada kewajiban Para Tergugat/ Pemohon Kasasi untuk menyerahkan sebagian dari tanah sertifikat Hak Milik Nomor 66 atas nama HJ. Sukmawati, sebab Perjanjian/ Ikatan Jual Beli antara Penggugat asal dengan Tergugat I sudah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum akibat Penggugat Wanprestasi. Karena itu tidak terdapat alasan hukum maupun suatu kewajiban kepada Para Pemohon Kasasi untuk mengadakan/ membuat Akta Jual Beli apalagi menyerahkan tanah kepada Penggugat/ Termohon Kasasi.

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

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi/Judex facti tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

1. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat IV adalah merupakan anak kandung dari Tergugat I yang mendampingi Tergugat dalam menyelesaikan kredit macet dari Tergugat di BRI, dimana tanah tergugat akan dilelang oleh BRI.
2. Berdasar pada Tergugat memberikan kuasa pada Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya di BRI, para Tergugat juga bersedia menyerahkan tanah seluas 907 m2 kepada Penggugat, dalam bukti PI;
3. Bahwa kemudian para Tergugat telah menyelesaikan/ melunasi jasa hutangnya sebesar Rp. 73.799.775.30.- pada BRI tanpa sepengetahuan/ persetujuan Penggugat. Jelas para Tergugat telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam bukti-bukti PI. para tergugat melakukan wanprestasi.

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010



Menimbang bahwa salah satu Majelis Hakim yaitu H. Mansur Kartayasa, SH. MH., mengeluarkan pandangan lain (Dissenting opinion) sebagai berikut :

1. Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, Judex Factie telah salah menerapkan hukum, karena Judex Factie/PT telah keliru dengan tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya. yaitu judex facti berpendapat bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena melunasi hutang atau kredit Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat sebagaimana disepakati dalam perjanjian dalam Ikatan Jual Beli No. 3 tgl 1 juni 2006,- Pertimbangan Judex Factie tersebut keliru oleh karena Tergugat II sampai dengan Tergugat VI tidak menjadi pihak dalam surat perjanjian aquo (bukti TI) yang menjadi pihak adalah Tergugat I yang didampingi oleh Tergugat II dan Tergugat IV tapi bukan sebagai pihak. dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat VI
2. Demikian pula Penggugat tidak menerangkan pelunasan apa yang telah dilakukan Tergugat II sampai dengan Tergugat VI sehingga ditempatkan dalam kapasitas sebagai Tergugat, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang bersifat obscur sehingga kasasi beralasan hukum untuk dikabulkan.

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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, setelah majelis bermusyawarah dan diambil keputusan suara terbanyak, yaitu menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HJ. ANDI SUKMAWATI, dkk 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 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 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010



**MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. HJ. ANDI SUKMAWATI, 2. ANDI YUSRIANI, 3. ANDI YULIANI, 4. RAYU ANWAR, 5. ANDI MARIYANI, 6. ANDI FEBRIYANI, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **27 Mei 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. M. ZAHARUDDIN UTAMA, SH. MM.**, 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, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

**H. MANSUR KARTAYASA, SH. MH.**

Ttd.

**H. M. ZAHARUDDIN UTAMA, SH. MM.**

Ketua,

Ttd.

**R. IMAM HARJADI, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

Biaya-biaya Kasasi :

TETY SITI ROCHMAT SETYAWATI, S.H.

1. Meterai ..... Rp 6.000.-

2. Redaksi ..... Rp 1.000.-

3. Administrasi kasasi... Rp 493.000.-

Jumlah Rp 500.000.-

=====

Untuk salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, S.H. M.H.**

NIP. 040 044 809

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No.113 K/Pdt/2010