



PUTUSAN
No. 06 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I KETUT KETIR, bertempat tinggal di Br. Sental Kangin, Desa Ped, kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **I KETUT SUARTA, SH. dan kawan**, Advokat, berkantor di Jalan Padma No. 44 Panatih, Denpasar Timur, Bali;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;
m e l a w a n

I WAYAN TAGEG, bertempat tinggal di Br. Sental Kangin, Desa Ped, kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

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 dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari ayah Penggugat (I GIWENG Almarhum);

Bahwa semasa hidupnya yaitu sekitar bulan Juli 1990 ayah Penggugat (I GIWENG Alm) berhubungan dengan Tergugat yang bermaksud akan membeli tanah I GIWENG yang terdiri dari:

1. Persil no. 106 b, luas 4.400 m², kelas III, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : I Yurna
 - Timur : Jalan
 - Selatan : I Diana
 - Barat : I Diana, Nang Miasa
2. Persil no. 104 a, luas 7.500 m², kelas II, dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 1 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : I Yurna
- Timur : Nang Sarni
- Selatan : Nang Sarni, Nang Murji
- Barat : Nang Weda, I Giweng;

3. Persil no. 104 c, luas 17.000 m², kelas III dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Nang Marji
- Timur : Desa Kutampi
- Selatan : I Yurna
- Barat : Nang Marji;

4. Persil no. 104 c, luas 28.800 m², kelas II, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Nang Belalak
- Timur : Desa Kutampi
- Selatan : I Sura, I Ketut Badeng
- Barat : Jalan;

Yang kesemuanya terletak di Br. Sental Kanging, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;

Bahwa untuk keperluan menjual tanah tersebut di atas ayah Penggugat (I GWENG Alm.) menyerahkan kepercayaan/kuasa kepada Penggugat. Dan sehubungan dengan itu kemudian dibuat surat kuasa di bawah tangan antara Penggugat dengan ayah Penggugat (I GWENG Alm) di hadapan aparat Desa Ped, Kec. Nusa Penida, Kabupaten DT II Klungkung yang isinya menyerahkan segala urusan jual beli tanah dalam no. 2 di atas kepada Penggugat. Bahwa selanjutnya atas kepercayaan/kuasa ayah Penggugat (I GWENG Alm.) kepada Penggugat maka Penggugat setuju menjual tanah yang dimaksud di atas kepada Tergugat. Dan sehubungan dengan itu maka Tergugat setuju pula untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp 63.350.000,- (enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat harga keseluruhan dari obyek tanah sengketa adalah Rp 63.350.000,- (enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Kemudian dibuat Surat Pemyataan yang dibuat di hadapan aparat Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida tanggal 30 Juni 1990 yang kemudian atas dasar Surat Pemyataan tersebut dilanjutkan dengan membuat Surat Kuasa menjual dihadapan Notaris I KT. PURNA, SH dengan Akta no. 53 tanggal 23 Agustus 1990;

Hal. 2 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008

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

Bahwa kemudian sebagai tanda jadi dari maksud pembelian tanah tersebut, Tergugat setuju untuk membayar tanda jadi yaitu pada tanggal 23 Agustus 1990 sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) kepada Penggugat dengan janji bahwa Tergugat akan melunasi sisanya paling lama 6 (enam) bulan. Akan tetapi ternyata pada bulan Desember 1990 Tergugat tidak membayar lunas seluruh harga tanah yang telah dijanjikan. Namun Tergugat menambah uang persekot yang kedua sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 3 Desember 1990, yang disertai dengan janji bahwa sisa atau pelunasan harga dari tanah tersebut akan dibayar setelah ijin prinsip dari Gubernur keluar. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat agar sisa pembayarannya sejumlah Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) segera dilunasi, namun oleh Tergugat tidak dilaksanakan dan bahkan sampai saat ini Tergugat tidak dapat menunjukkan sejauh mana ijin prinsip telah diurus bahkan sampai surat gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Semarang;

Bahwa dengan demikian Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji yaitu tidak membayar sisa pembayaran harga tanah tersebut tepat waktu maka Penggugat merasa dirugikan secara materiil maupun immateriil. Sehingga dengan demikian maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat gugur atau batal demi hukum. Demikian pula selain itu maka uang tanda jadi yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi hangus karena akibat Tergugat telah melanggar perbuatan hukum (melawan hukum);

Bahwa oleh karena Surat Kuasa nomor 53 tahun 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I KETUT PURNA, SH (Alm) adalah terbit atas dasar Surat Pemyataan dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dihadapan aparat Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, sedangkan Surat Pemyataan dibawah tangan tersebut terbit dari adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk jual beli tanah yang dimaksud dalam no 2 di atas, maka perbuatan Tergugat telah melawan hukum yaitu telah ingkar janji tidak membayar harga sisa pembayaran sebesar

Hal. 3 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008

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

Rp 43.850.00,- maka Surat Pernyataan Penggugat yang dibuat di hadapan Aparat Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida serta Surat kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan notaris I KETUT PURNA, SH dengan no. 53 tanggal 23 Agustus 1990 tidak mempunyai daya mengikat kepada Penggugat oleh karena itu haruslah dinyatakan batal! atau dibatalkan;

Bahwa Penggugat telah berusaha menempuh upaya perdamaian dan musyawarah guna menyelesaikan persoalan ini tetapi tidak menemui kesepakatan;

Bahwa untuk menghindari dihilangkannya bukti-bukti surat asli milik Penggugat yang saat ini dipegang oleh Tergugat yaitu pipil dengan persil no. 104c, 104c, 106b dan 106a, mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung untuk menyita dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menyatakan hukum Surat Kuasa no. 53 tanggal 13 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I KT. PURNA, SH serta Surat Pernyataan Penggugat yang dibuat dihadapan Aparat Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Penggugat dan batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan persekot kedua Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 HANGUS tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat;

Hal. 4 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008

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

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat yaitu pipil dengan persil no. 104c, 104c, 106b, dan 104a kepada Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini secara keseluruhan;
8. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan tersebut di atas;

DAN/ATAU:

- Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa gugatan Penggugat secara formalitas adalah tidak lengkap dan kabur, kerana walaupun ada identitas tanah, tetapi tidak mencantumkan secara jelas di mana letak obyek sengketa yang karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa karena I Giweng sudah almarhum maka kedudukan Penggugat selaku ahli waris tidak lengkap karena tidak menjelaskan silsilah keluarga tentang berapa orang ahli waris I Giweng yang seharusnya berhak menggugat, mengingat hal tersebut akan berpengaruh dalam menentukan pihak-pihak dalam perkara, yang karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa dalil-dalil dalam konvensi termasuk sebagai bagian dan menjadi satu dengan dalil-dalil dalam rekonvensi ini;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan kekeluargaan dalam ikatan waris-mewaris ;
- Bahwa Tergugat adalah merupakan anak dari almarhum I Giweng, yang diberi kuasa untuk melakukan jual-beli atas tanah milik atas nama I Giweng. yaitu ;
 - a. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped,,

Hal. 5 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



Daftar Leter c No. 91, Persil 106b, Klas. III, Luas: 0,44 Ha. (44.400 m²) atas nama; I Giweng. dengan batas-batas: utara: I Yurna, timur Jalan, selatan: I Diana, barat: I Diana, Nang Miasa ;

b. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c No. 91, Persil 104a. Klas. III, Luas: 0,75 Ha (7.500 m²) Atas nama: I Giweng dengan batas-batas: utara: I Yurna, timur: Nang Sarni, selatan: Nang Sarni, Murji, barat: Nang Weda I Giweng;

c. Tanah tegalan bekas tanah mllik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c No. 91. Persil 104c, Klas. III. Luas: 1,70 Ha. (17.000 m²) Atas nama: I Giweng. dengan batas-batas: utara: Nang Marji, timur : Desa Kutampi, selatan: I Yurna, barat: Nang Marji ;

d. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c No. 91, Persil 104c. Klas. III, Luas: 2,80 Ha (28.000 m²) Atas nama: I Giweng, dengan batas-batas: utara: Nang Belalak, timur : Desa Kutampi, selatan: I Sura, I Ketut Badeng. barat: Jalan;

yang selanjutnya disebut sebagai tanah cidera atau tanah sengketa;

- Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 1990, Penggugat Rekonvensi ada bermaksud untuk membeli tanah sengketa kepada alm. I Wayan Tageg dan telah disepakati bahwa Tergugat Rekonvensi yang diberikan kuasa untuk melaksanakan jual beli tersebut, selanjutnya Tergugat Rekonvensi membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990. Pernyataan mana telah pula ditandatangani oleh Kepala Dusun Sental dan Kepala Desa Ped, yang dilanjutkan dengan penyerahan surat-surat Hak Milik atas obyek sengketa dan atas pembayaran obyek sengketa telah disepakati untuk dilakukan secara bertahap ;
- Bahwa untuk mempermudah pengurusan dari jual beli tanah tersebut dibuat Surat Kuasa dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan Akta No. 53, tertanggal 23 Agustus 1990 ;
- Bahwa dengan dibuatnya Surat Pernyataan dari Tergugat Rekonvensi yang diikuti pembuat kuasa untuk mempermudah pengalihan haknya, maka Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran dalam dua tahap yang berjumlah Rp 19.500.000,- (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) dari harga keseluruhan sebesar Rp 63.350.000,- (enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan itupun telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi, serta sisanya lagi Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) Penggugat



Rekonvensi sempat mengutarakan secara lisan akan dilunasi setelah Ijin Prinsip dari Gubernur telah keluar. dan Tergugat Rekonvensipun tidak berkeberatan ;

- Bahwa sebagai awal pengurusan Ijin Prinsip, maka Penggugat Rekonvensi terlebih dahulu mengurus Rekomendasi dari Bupati Klungkung dan Rekomendasi itu baru keluar pada tahun 1995. Untuk pengurusan Ijin Prinsip dari Gubernur membutuhkan syarat dan memakan waktu yang cukup lama. maka tanpa harus menunggu Ijin Prinsip Penggugat Rekonvensi pada tahun 1995 itu bermaksud melunasi sisa harga pembelian, tetapi Tergugat ternyata menolak menerima perlunasan dengan alasan tidak jadi menjual tanah. tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah membicarakan dan mengembalikan pembayaran yang telah diterima ;
- Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut sudah jelas Penggugat telah menunjukkan etika baik untuk melunasi harga tanah tanpa menunggu ijin prinsip keluar yang selayaknya patut mendapat keadilan dan perlindungan hukum, bahkan dengan ditolaknya perlunasan tanah sudah jelas Tergugat Rekonvensi telah mengingkari isi pernyataan dan melakukan perbuatan yang melawan hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi patut mempergunakan hak menuntut secara hukum sesuai dengan isi pernyataan Tergugat Rekonvensi di depan Pengadilan Negeri Semarang ini;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1370 KUH.Perdata jo. Pasal 1338 KUH.Perdata, maka Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990, adalah merupakan suatu persetujuan yang sah dan mengikat bagi para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. yang karenanya secara yuridis Penggugat mempunyai hak untuk menuntut dipenuhinya isi pernyataan tersebut, mengingat Tergugat Rekonvensi telah menerima sebagian dari pembayaran harga yang telah disepakati oleh para pihak ;
- Bahwa secara yuridis adanya Surat Pernyataan adalah merupakan pengakuan dari para Tergugat, serta dengan adanya penerimaan pembayaran adalah bukti yang menyatakan para Tergugat telah terikat perjanjian sesuai isi pernyataan yang dibuatnya, yang karenanya pengingkaran atas pernyataan yang dibuat, secara perdata adalah merupakan bentuk perbuatan ingkar janji (one-prestasi), dan merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;
- Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar-janji yang merupakan

Hal. 7 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



perbuatan melawan hukum, maka secara yuridis sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk memenuhi isi perjanjian, serta menandatangani segala bentuk surat-surat dan akta yang berkaitan dengan proses jual beli dan pemindahan hak atas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan lasia;

- Bahwa dengan melalui upaya perdamaian dan musyawarah Tergugat Rekonvensi tetap ingin membatalkan jual-beli, sehingga tidak menemui kesepakatan, maka satu-satunya jalan bagi Penggugat adalah mengajukan perkara ini ke depan sidang pengadilan, yang selanjutnya mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat menyatakan pernyataan yang dibuat oleh para Tergugat adalah mengikat sebagai suatu perjanjian jual-beli, serta perbuatan para Tergugat yang mengingkari isi pernyataan dan/atau perjanjian adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang selanjutnya menghukum kepada para Tergugat untuk menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berhubungan dengan proses jual beli atas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat ;
- Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan eksekusi, serta menghindari tanah sengketa dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung untuk dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) di atas tanah sengketa ;
- Bahwa untuk mempercepat Penggugat Rekonvensi mendapat hak serta tidak berlarut-larut mengalami kerugian oleh karena pelaksanaan isi kesepakatan telah tertunda dalam waktu yang cukup lama, maka dalam hal ini sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melaksanakan putusan ini terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa dan selanjutnya menuntut Pengadilan Negeri tersebut agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual-beli yang sah dan mengikat Para pihak;

Hal. 8 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa uang pembayaran yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 19.500.000,- (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) adalah sah sebagai pembayaran atas pembelian tanah sengketa dari harga yang telah disepakati sebesar Rp 63.850.000,- (enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
 4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menolak menerima sisa pembayaran dan tidak mau melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa sebagai perbuatan ingkar-janji (wanprestasi), serta merupakan perbuatan yang melawan hukum ;
 5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah sengketa yang telah terikat perjanjian jual-beli sebagai perbuatan yang melawan hukum;
 6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran atas pembelian tanah sengketa sebesar Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
 7. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan perjanjian jual-beli sesuai Surat Pernyataan Tertanggal 30 Juli 1990;
 8. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa .serta menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah sengketa untuk menjadi hak dan atas nama Penggugat Rekonvensi ;
 9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman dan lasia, bila perlu dengan bantuan alas kekuasaan negara (Kepolisian Negara) ;
 10. Menyatakan hukum sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan di atas tanah sengketa adalah sebagai sah dan berharga ;
 11. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ditempuh upaya-upaya hukum ;
- DAN/ATAU :
- Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 7/Pdt.G/2005/PN.Sp. tanggal 25 November 2005 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Hal. 9 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 43.850.000,- (empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)
3. Menyatakan hukum Surat Kuasa No. 53 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. serta Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 30 Juli 1990 yang dibuat di hadapan Aparat Desa Ped, Kec. Nusa Penida, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Penggugat;
4. Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan persekot kedua Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990, tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat yaitu Pipil dengan Persil No. 104c, No. 104c, 106b dan 104a kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 632.000,- (enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 63/PDT/2006/PT.Dps. tanggal 30 Januari 2007;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 20 April 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan prantaraan kuasanya,

Hal. 10 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008

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

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Mei 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 7/PDT.G/2005/PN.SP. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Mei 2007;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 21 Mei 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 7 Juni 2007;

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:

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Denpasar dalam eksepsi telah salah dalam menerapkan hukum, karena secara hukum telah jelas dan nyata gugatan Penggugat telah kabur karena tidak mencantumkan identitas obyek secara jelas dan lengkap dan menurut Hukum Acara Perdata dengan tidak dicantumkan identitas obyek secara jelas dan lengkap adalah termasuk gugatan kabur, yang sudah sepatutnya dimasukkan dalam eksepsi;
- Bahwa Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan Eksepsi tidak bisa diterima dengan alasan Eksepsi Tergugat tidak menyangkut kewenangan mengadili adalah pertimbangan hukum yang keliru, karena terhadap gugatan kabur, batas-batas tidak jelas adalah masuk dalam eksepsi dan masih diperkenankan secara hukum materiil walaupun Rbg dan HIR tidak mengatur, hanya saja Eksepsi diputus setelah adanya pemeriksaan pokok perkara, sedangkan Eksepsi Tergugat. dalam perkara ini telah diputus lebih awal, yang karenanya putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Eksepsi sudah sepatutnya dibatalkan;

DALAM KONVENS:

Hal. 11 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008

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

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan poin 2 adalah salah dalam menerapkan hukum dan patut dibatalkan dengan alasan:
 - bahwa pertimbangan Hakim a quo yang menyatakan “kesepakatan jual beli” merupakan hubungan hukum namun masih dalam sebatas permulaan untuk adanya hubungan hukum yang sesungguhnya (vide Putusan PN. Semarang hal. 16) adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru karena hubungan hukum tetap hubungan hukum dan harus dibedakan adanya hubungan hukum dengan proses teknis. Kesepakatan jual beli sekalipun diadakan secara lisan, apalagi telah ada pernyataan dan penerimaan uang adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dan merupakan hubungan hukum yang sah, sekalipun prosedur teknis belum terlaksana telah menimbulkan kesepakatan menjadi pura-pura atau tidak sesungguhnya;
 - Bahwa di sisi lain Hakim a quo mempertimbangkan meski demikian “kesepakatan jual beli” yang telah dicapai Penggugat dengan Tergugat merupakan suatu hubungan hukum yang berupa persetujuan”. Kedua pertimbangan tersebut adalah tumpang tindih dan rancu karena tidak ada dalam hukum mengakui adanya perbuatan hukum (persetujuan) dan di sisi lain menyatakan tidak sesungguhnya, yang nota bene bahwa telah terjadi dan terdapat suatu persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat apalagi Penggugat telah mengakui hal tersebut dan dalam hukum acara “pengakuan” adalah bukti yang sempurna;
2. Bahwa dalam mempertimbangkan adanya wanprestasi, Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru menerapkan hukum dalam menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan pertimbangan hukumnya telah bertentangan dengan hukum dan undang-undang yang sudah sepatutnya dibatalkan dengan alasan:
 - bahwa tidak dibayarnya kekurangan akan harga bukan unsur wanprestasi tetapi adalah merupakan hutang dari pembeli (Tergugat) dan tidak dibayar/dilunasi kekurangan uang pembayaran harga bukan merupakan ingkar janji sebagai alasan untuk pembatalan perjanjian jual beli sesuai Putusan MARI tanggal 14-4-1973 No. 122 K/Sip/1973 ;
 - Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak memberikan

Hal. 12 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



pertimbangan tentang wanprestasi karena kesalahan Tergugat atau karena overmacht;

- Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak mempertimbangkan unsur-unsur untuk adanya wanprestasi, seperti adanya pernyataan lalai (ingebreke stelling) dari Penggugat, penentuan kapan mulai terjadinya wanprestasi, dan berapa kerugian yang terjadi ;
 - Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan Tergugat wanprestasi karena tidak dibayarnya kekurangan harga pembelian dengan tidak mempertimbangkan unsur-unsur adanya wanprestasi sudah jelas merupakan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan hukum, salah dalam menerapkan hukum dan cacat: hukum;
3. Bahwa secara yuridis formal, bahwa ditarik atau tidaknya Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat adalah tidak menghilangkan adanya persetujuan, karena persetujuan jual-beli adalah merupakan perjanjian primer dan kuasa menjual adalah perjanjian skunder. Dengan ditarik atau dibatalkan kuasa menjual tidak serta merta akan menimbulkan persetujuan jual beli menjadi batal, karena tidak ada dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian skunder akan membatalkan perjanjian pokok;
4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menetapkan uang muka pembayaran tanah dihitung sebagai ganti kerugian adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 1267 KUH.Perdata, dengan alasan:
- Bahwa ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menentukan: Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga ;
 - Bahwa dalam hal penuntutan ganti kerugian, sesuai dengan ketentuan di atas, maka harus terdapat pertimbangan untuk pembatalan persetujuan. Sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sebelum menetapkan ganti rugi dan/atau memasukkan uang muka sebagai ganti kerugian tidak ada mempertimbangkan adanya pembatalan persetujuan dan tidak ada tuntutan pembatalan persetujuan dalam gugatan, yang karenanya Putusan Pengadilan

Hal. 13 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008



Tinggi Denpasar yang menyatakan uang pembayaran yang diterima Penggugat tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dengan pertimbangan sebagai ganti kerugian adalah keputusan yang memihak dan cacat hukum yang patut dibatalkan;

5. Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan Tergugat wanprestasi dengan alasan tidak dibayarnya sisa pembayaran harga pembelian tanah dan juga mengabulkan gugatan selebihnya adalah pertimbangan dan putusan yang nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan KUHPerdara dan putusan MARI tanggal 14-4-1973 No. 122 K/Sip/1973 ;

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sudah cukup alasan dan sepatutnya Mahkamah Agung R.I. membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Konvensi dengan mengadili sendiri dan memberikan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 63/PDT/2006/PT.DPS, tertanggal 30 Januari 2007 dengan mengadili sendiri Dalam Konvensi; menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak sepakat dengan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya, karena pertimbangan hukum dan putusan telah bertentangan dengan hukum dan kontroversi dengan pertimbangan dalam konvensi dan sudah sepatutnya dibatalkan, dengan alasan:

1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan menolak Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual-beli (vide petitum 2 Rekonvensi) dengan pertimbangan sebagai pernyataan sepihak adalah pertimbangan yang tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum, dengan alasan:
 - bahwa dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 telah terdapat tanda tangan Pihak Penjual maupun Pembeli dan diketahui oleh Pejabat Desa ;
 - bahwa pertimbangan Hakim a quo yang menolak Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan adalah bertentangan dengan hukum acara pembuktian, karena surat pernyataan adalah merupakan pengakuan dari yang membuat untuk adanya suatu perbuatan hukum/jual beli;



- bahwa pertimbangan hukum dalam konvensi secara tegas dipertimbangkan telah terdapat perbuatan hukum berupa “persetujuan” apalagi dengan adanya surat pernyataan dari Penggugat (vide hal 16 putusan Pengadilan Negeri Semarang); sedangkan dalam rekonvensi Hakim a quo menolak untuk menetapkan adanya persetujuan jual beli adalah merupakan pertimbangan yang kontroversial dan bertentangan dengan hukum ; Bahwa pertimbangan tersebut di atas sudah jelas dan nyata telah saling bertentangan dan merupakan pertimbangan yang cacat hukum, yang karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam rekonvensi sudah sepatutnya dibatalkan;
- 2. Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak petitum 3 rekonvensi adalah pertimbangan dan putusan yang bertentangan dengan hukum, dengan alasan:
 - Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat telah diakui oleh Penggugat. sedangkan Hakim a quo menolak untuk menyatakan pembayaran tersebut sebagai pembayaran atas pembelian tanah adalah bertentangan dengan hukum acara pembuktian, karena pertimbangan Hakim telah bertentangan dengan pengakuan dari Penggugat walaupun pembayaran dilakukan baru sebagian dari harga pembelian, tetapi tetap merupakan pembayaran yang sah ;
 - Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya yang mengkaitkan dengan lamanya pembayaran sisa adalah tidak relevan dengan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat, yang karenanya Pengadilan Tinggi Denpasar sudah sepatutnya dibatalkan;
- 3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya adalah bertentangan dan tidak menerapkan ketentuan Pasal 1267 KUH.Perdata, karena Gugatan Rekonvensi telah mengikuti ketentuan tersebut dengan alasan:
 - a. Bahwa pertimbangan Hakim a quo Dalam Konvensi menyatakan telah terdapat perbuatan hukum dalam bentuk persetujuan (persetujuan yang ada tidak lain dari persetujuan jual beli) dan adanya Surat Pernyataan sebagai bentuk pengakuan, sehingga petitum rekonvensi poin 2 secara sah dan menurut hukum sudah sepatutnya dikabulkan;
 - b. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/



Tergugat Konvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi secara sah diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi walaupun sebagian dari harga pembelian, tetapi pembayaran tersebut adalah ada dan sah, yang karenanya petitum poin 3 rekonvensi secara hukum sudah sepatutnya dikabulkan ;

- c. Bahwa karena telah terdapat persetujuan dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak menerima sisa pembayaran adalah secara hukum merupakan perbuatan wanprestasi, karena dalam perjanjian prestasi dapat berupa: memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, sehingga petitum poin 4 rekonvensi sudah sepatutnya dikabulkan;
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara jo Pasal 1338 KUH.Perdata jo. Pasal 1261 KUH.Perdata maka langkah yang ditentukan adalah memaksakan untuk dipenuhinya perjanjian, sehingga sudah untuk dipaksakan agar Tergugat Rekonvensi untuk menerima pembayaran, sehingga petitum poin 5 rekonvensi secara hukum sudah sepatutnya dikabulkan;
- e. Bahwa petitum selebihnya adalah pelaksanaan dari petitum poin 2, 3, 5 rekonvensi yang sudah sepatutnya juga dikabulkan;

Bahwa dengan ditolaknya gugatan rekonvensi maka jelas dan nyata putusan Pengadilan Tinggi Denpasar telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata jo Pasal 1338 KUH.Perdata jo. Pasal 1261 KUH.Perdata yang karenanya putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam rekonvensi sudah sepatutnya dibatalkan seluruhnya;

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

mengenai alasan-alasan pertama dan kedua :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena telah terbukti bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Penggugat, yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **I KETUT KETIR** tersebut harus ditolak ;



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

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus 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 para Pemohon Kasasi: **I KETUT KETIR** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 27 April 2010** oleh **H. Atja Sondjaja, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Muchsin, SH.** dan **Dr. Mohammad Saleh, SH.MH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ninin Murnindrarti, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/Prof. Dr. H. Muchsin, SH.
ttd/Dr. Mohammad Saleh, SH.MH.

K e t u a :

ttd/H. Atja Sondjaja, SH.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i	Rp 6.000,-
2. R e d a k s i	Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 493.000,-</u>
J u m l a h	Rp 500.000,-
	<u>=====</u>

Panitera Pengganti :

ttd/Ninin Murnindrarti, SH.

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.

Nip. 040044809

Hal. 17 dari 17 hal.Put.No. 06 K/Pdt/2008