



P U T U S A N

No. 454 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **MUSAHID**, bertempat tinggal di Gajayana II/662, RT. 04 RW. 02, Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang;
2. **THOMAS HARJIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tlogomas No. 03, RT. 01 RW. 05, Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RADEN BAMBANG SOEKOTJO, SH., M.Hum.**, Advokat, berkantor di Jalan Ade Irma Suryani No. 10 - Malang;
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan III/Pembanding dan Turut Terbanding;

m e l a w a n :

CHALIE LUIZE, bertempat tinggal di Perumahan Griya Shanta Blok H. No. 252 - Kota Malang;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n :

BERTUS HARJIANTO, bertempat tinggal di Gajayana II/662, RT. 04 RW. 02, Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I;

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 Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, Penggugat bertindak sebagai pembeli, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bertindak sebagai penjual, bidang tanah dan bangunan di atasnya yang menjadi objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah sebidang tanah hak milik, Sertifikat Hak Milik Nomor 1124, terletak di Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang, seluas 270 m², Surat Ukur tanggal 23 November 1994, Nomor 556, tertulis atas nama (a) MUSAHID (Tergugat I), (b) BERTUS HARJANTO (Tergugat II) dan (c) THOMAS HARJANTO (Tergugat III). Bidang tanah ini untuk selanjutnya disebut tanah objek sengketa. Pengikatan Jual Beli dilakukan di hadapan Notaris JOHNY WAISAPY, SH., Notaris di Kota Batu, dengan Akta Notaris Nomor 30 tanggal 12 April 2005;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diikuti dengan kuasa menjual. Di dalam Perjanjian Kuasa Menjual ini, Penggugat bertindak sebagai penerima kuasa, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bertindak sebagai pemberi kuasa. Objeknya adalah tanah objek sengketa. Perjanjian Kuasa Menjual ini dilakukan di hadapan Notaris JOHNY WAISAPY, SH., Notaris di Kota Batu, dengan Akta Notaris Nomor 31, tanggal 12 April 2005;

Bahwa di samping Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengadakan Perjanjian Pengosongan. Perjanjian Pengosongan ini dibuat di hadapan Notaris JOHNY WAISAPY, SH., Notaris di Kota Batu, dengan Akta Notaris Nomor 32, tanggal 12 April 2005. Bahwa di dalam Pasal 3 Akta Notaris Nomor 32 tersebut ditegaskan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan mengosongkan tanah objek sengketa paling lambat tanggal 26 Mei 2005 dan menyerahkannya kepada Penggugat;

Bahwa ternyata pada tanggal 26 Mei 2005, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat. Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat;

Bahwa sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat, Penggugat menderita kerugian sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Kerugian ini dihitung dari harga sewa per tahun atas tanah objek sengketa, yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Dengan demikian, selama tiga tahun sejak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat, kerugian Penggugat adalah $3 \times \text{Rp. } 50.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$;

Bahwa pada tanggal 13 Juni 2006, berdasarkan kuasa menjual yang dimiliki oleh Penggugat, diadakan jual beli atas tanah objek sengketa. Jual beli

Hal. 2 dari 8 hal. Put. No. 454 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

atas tanah objek sengketa ini dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah YETTY ANGGOWARSITO, SH.;

Bahwa untuk menjamin dibayarkannya ganti kerugian oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sudah selayaknya apabila diletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah hak milik, Sertifikat Hak Milik No. 1124, terletak di Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang, seluas 270 m², Surat Ukur tanggal 23 November 1994, Nomor 556, tertulis atas nama (a) MUSAHID (Tergugat I), (b) BERTUS HARJIANTO (Tergugat II), dan (c) THOMAS HARJIANTO (Tergugat III), yang sekarang sudah menjadi atas nama Penggugat;
4. Menyatakan bahwa sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terhadap Penggugat tersebut, Penggugat menderita kerugian sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang menempati tanah dan bangunan tersebut, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik No. 1124, terletak di Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru - Kota Malang, seluas 270 m², Surat Ukur tanggal 23 November 1994, Nomor 556, tertulis atas nama (a) MUSAHID (Tergugat I), (b) BERTUS HARJIANTO (Tergugat II), dan (c) THOMAS HARJIANTO (Tergugat III), yang sekarang sudah menjadi atas nama Penggugat, jika perlu dengan bantuan aparat penegak hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 3 dari 8 hal. Put. No. 454 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

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun ada banding atau perlawanan (*verzet*);

Jika Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain Penggugat mohon putusan seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi telah melakukan gugatan balas/rekonvensi yang didasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi keberadaannya oleh Tergugat Rekonvensi dan BUDI DHARMO, sehingga perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Malang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan BUDI DHARMO dan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 76/Pdt.G/2008/PN.Mlg tanggal 29 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat yang tidak mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1124 Tahun 1994 kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;

Hal. 4 dari 8 hal. Put. No. 454 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1124 Tahun 1994 untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi tersebut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 794.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 277/PDT/2009/PT.SBY tanggal 8 September 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan III/Pembanding dan Turut Terbanding II pada tanggal 9 November 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan III/Pembanding dan Turut Terbanding II (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 November 2009) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 23 November 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 76/Pdt.G/2008/PN.Mlg Jo No. 277/PDT/2009/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2009;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 30 November 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan III/Pembanding dan Turut Terbanding II tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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 Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Keputusan Pengadilan Negeri Malang bertentangan dengan Keputusan

Hal. 5 dari 8 hal. Put. No. 454 K/Pdt/2010



Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1974 No. 201K/Sip/1974 karena dasar-dasar gugatan Penggugat Asli/Termohon Kasasi terhadap Tergugat Asli/Para Pemohon Kasasi/pemilik tidak ada hubungannya dengan dasar gugatan Penggugat Asli/Termohon Kasasi terhadap Para Tergugat Asli/perbuatan melawan hukum oleh penguasa/dasar-dasar gugatan yang tidak ada hubungan satu dengan yang lain tidak dapat dibenarkan dalam satu perkara;

2. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang tersebut melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR karena telah mengabulkan hal-hal yang tidak digugat oleh Penggugat Asli/Termohon Kasasi;
3. Bahwa tanah dan rumah tersebut adalah milik Tergugat I Asli/Pemohon Asli yang betul-betul belum dibagi waris;
4. Bahwa Tergugat I Asli tidak pernah menandatangani Perjanjian Jual Beli baik secara sendiri maupun jual beli di muka Notaris dan ini berawal dari jual beli yang batal dan akhirnya menjadi hutang-piutang sesuai dengan jawaban I dan duplik Para Tergugat Asli/Pemohon;
5. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang yang kurang cukup mempertimbangkan seperti tersebut di atas menurut Yurisprudensi Jo Keputusan Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 1970 No. 638/SIP/1969 harus dibatalkan;
6. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur dan Keputusan Pengadilan Negeri Malang tersebut pada pokoknya telah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HIR karena telah mengabulkan hal-hal yang tidak digugat/dituntut oleh Penggugat Asli;
7. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, karena telah memberikan keputusan yang bertentangan satu dengan yang lain yaitu:
Diktum No. 2 dari perbuatan ingkar janji, yaitu (hutang piutang) menjadi pengosongan rumah dimana Tergugat I Asli tidak pernah menandatangani jual beli dimana pun juga termasuk di Notaris;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat yang tidak



terbantahkan oleh Para Tergugat, bahwa peralihan hak atas objek sengketa tersebut dari Para Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan dengan berdasarkan hukum dan karenanya Para Tergugat yang tidak memenuhi Perjanjian Pengosongan terhadap objek sengketa sebagaimana Perjanjian Pengosongan No. 32 tanggal 12 April 2005 adalah perbuatan wanprestasi, lagipula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **MUSAHID** dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **MUSAHID dan THOMAS HARIJANTO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **13 Juli 2011** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Rifyal Ka'bah, MA.**, dan **Timur P. Manurung, 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 **Budi Hapsari, SH.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./ Prof. Dr. H. Rifyal Ka'bah, MA., Ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.,

Ttd./ Timur P. Manurung, SH., MM.,

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ttd./ Budi Hapsari, SH.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	: Rp. 489.000,-
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Plt. Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 8 dari 8 hal. Put. No. 454 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)