



P U T U S A N

Nomor 2312 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. SUHAELI, bertempat tinggal di Desa Bajur, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Hanan, S.H, Advokat, beralamat di Jalan Arya Banjar Getas Perumahan Permata Anggrek Blok A.19, Ampenan, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2011;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
melawan:

BANGKIT SANJAYA, bertempat tinggal di Jalan Energi, Gang Tangsi Nomor 1 Lingkungan Tangsi, Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adv. I Gede Karya, S.E., S.H, Advokat, beralamat di Jalan Transmigrasi Nomor 18, Majeluk Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2011;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar bulan September 2003 Penggugat didatangi oleh Tergugat mau membeli tanah milik Penggugat yaitu tanah sawah yang berlokasi di Pagutan SHM 932/Pagutan GS Nomor 2332/93 tanggal 27-7-luas 6,767 m² dengan harga per are Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) jadi total harga keseluruhannya ± Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Lingkar Selatan;
 - Sebelah Timur : Tanah GS 2330/93;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah H. Muksiatin;
- Sebelah Selatan : Heler;

Yang selanjutnya disebut: tanah objek sengketa;

2. Bahwa dengan harga yang sudah disepakati tersebut maka Tergugat menyatakan bahwa akan dibayar manakala dipinjamkan di bank untuk itu harus dengan syarat sertifikat asli harus diserahkan dulu pada Tergugat untuk dipakai jaminan di bank maka atas tawaran dan bujuk rayu dari Tergugat sehingga Penggugat mau menyerahkan asli sertifikat milik Penggugat tersebut;
3. Bahwa karena Penggugat percaya atas bujuk rayu dari Tergugat maka Penggugat dan Tergugat mendatangi notaris untuk membuat akta jual beli meskipun saat itu Tergugat belum menyerahkan pembayaran atas tanah yang dimaksud dan tanah objek sengketa belum Penggugat serahkan pada Tergugat dan masih dalam penguasaan Penggugat;
4. Bahwa Penggugat tidak punya prasangka buruk sedikitpun pada Tergugat sehingga Penggugat mau menyerahkan sertifikat asli tanah milik Penggugat yaitu tanah sawah yang berlokasi di Pagutan SHM 932/Pagutan GS Nomor 2332/93 tanggal 27-7-luas 6,767 m² yang atas nama Penggugat;
5. Bahwa Penggugat beberapa kali menghubungi Tergugat untuk menanyakan mengenai pembayaran tanah milik Tergugat akan tetapi Tergugat selalu menghindar tanpa mempedulikan lagi mengenai asli sertifikat yang telah diserahkan oleh Penggugat tersebut malahan sepengetahuan Penggugat bahwa sertifikat tanah milik Penggugat sudah dibalik nama atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut sehingga perbuatan Tergugat yang membalik namakan sertifikat Penggugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Penggugat sangat terpuak akibat perbuatan Tergugat tersebut di atas karena jelas objek sengketa adalah milik Penggugat oleh karena itu segala surat-surat maupun sertifikat yang dibuat dengan cara perbuatan melawan hukum adalah tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
7. Bahwa walaupun ada pihak lain yang telah membeli objek sengketa dari Tergugat atas objek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat yang dilakukan dengan cara melawan hukum maka pihak lain tersebut adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
8. Bahwa dengan sikap dan tingkah pola Tergugat yang hendak menguasai dan memiliki tanah objek sebagai miliknya padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa adalah jelas milik Penggugat berdasarkan Sertifikat

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



SHM 932/Pagutan GS Nomor 2332/93 tanggal 20-7-luas 6,767 m² atas nama Penggugat yang berlokasi di Pagutan oleh karena itu jelas perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena dengan diakuinya tanah objek sengketa milik Tergugat maka Penggugat telah merasa kehilangan tanah hak milik sehingga menimbulkan kerugian secara materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian moril adalah kerugian akibat rasa sakit hati dan rasa malu yang berkepanjangan di masyarakat yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa kerugian moril maupun materiil tersebut di atas harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat secara tunai kepada Penggugat;
10. Bahwa untuk menjamin keberhasilan gugatan Penggugat ini maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta-harta milik Tergugat yang akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah objek sengketa adalah tanah hak milik Penggugat yang berdasarkan Sertipikat SHM 932/Pagutan GS Nomor 2332/93 tanggal 27-7-luas 6,767 m² atas nama Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang membalik nama sertipikat hak milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat dan perbuatan Tergugat hendak mengakui objek sengketa sebagai milik Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan hukum pihak lain atau siapapun juga yang membeli tanah objek sengketa pada orang yang tidak berhak adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan hukum kerugian moril Penggugat akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat;
6. Menyatakan hukum kerugian materiil Penggugat akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat;
7. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
9. Dan atau mohon keadilan yang seadil-adilnya;

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

Bahwa perlu ditegaskan Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi, selanjutnya segala apa yang sudah terurai dalam jawaban pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah didasari adanya jual beli tanah sawah SHM Nomor 932/Pagutan atas nama Subutiah alias H. Suhaeli seluas 6.767 m² yang terletak di Kelurahan Pagutan, Kecamatan Ampenan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Lingkar;
 - Sebelah Selatan : Jalan;
 - Sebelah Timur : GS 2330/93;
 - Sebelah Barat : Tanah milik H. Muksiatin;
2. Bahwa jual beli tersebut melalui perantara yang bernama H. Ahyar dimana Tergugat Rekonvensi secara bersama dengan H. Ahyar untuk menjual kepada Penggugat Rekonvensi. Setelah diadakan pengecekan baik lokasi maupun surat-surat telah benar maka transaksi dilanjutkan dengan sistem pembayaran setengah dari nilai penjualan dibayar tunai dan setengahnya lagi dibayar dengan bahan bangunan setelah dikurangi biaya notaris dan pinjaman yaitu (Rp575.195.000,00 dikurangi Rp103.000.000,00 sama dengan Rp472.195.000,00 dibagi 2 menjadi Rp236.097.500,00), begitu sepakat lanjut ke notaris untuk membuat akta jual beli yang diteruskan balik nama sertifikat, setelah sebelumnya Tergugat Rekonvensi telah menerima cek sebesar setengah dari harga penjualan atau sebesar Rp236.097.500,00 (dua ratus tiga puluh enam juta sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), yang telah diakuinya pada surat teguran yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi tertanggal 12 Mei 2007 dan sisanya telah diterima pula bahan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi dan H. Ahyar dengan nota pengambilan barang yang disimpan oleh Tergugat Rekonvensi dan H. Ahyar senilai Rp236.097.500,00 (dua ratus tiga puluh enam juta sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dan sebagai tanda terima habis diambil telah dibuatkan perincian pengambilan barang yang telah ditandatangani

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat Rekonvensi saat pengambilan barang terakhir pada tanggal 20 November 2003. Sehingga total diterima oleh Tergugat Rekonvensi dan H. Ahyar termasuk biaya notaris dan pengembalian pinjaman menjadi Rp575.195.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dibulatkan dalam penerimaan kwitansi menjadi Rp575.190.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta seratus sembilan puluh ribu rupiah) sesuai kesepakatan harga yang dihitung dari luas tanah 6.767 m² atau 67,67 are dikalikan per arenya Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa dalam masalah jual beli tersebut yang telah selesai Penggugat Rekonvensi selalu diganggu oleh Penggugat Rekonvensi dan H. Ahyar yang sebagai perantara, diantaranya:

- Dalam hal penggarapan diganggu oleh H. Ahyar dengan melarang orang yang menggarap serta memasang plang di area sawah dimaksud yang saat itu tahun 2005 digarap oleh Amaq Subeki dari tindakan tersebut Penggugat Rekonvensi telah melaporkan perbuatan H. Ahyar dan Tergugat Rekonvensi LP/K/217/IX/2005/Siaga.Ops tanggal 5 September 2005 kepada Kepolisian Polda NTB dengan Laporan Polisi Nomor LP/K/217/IX/2005/Siaga Ops tanggal 5 September 2005 yang telah dibuatkan berita acara penemuan dan penyitaan barang bukti di tempat kejadian perkara. Dan perbuatan selanjutnya melarang penggarap yang sedang membajak tertanggal 13 April 2007 yang saat itu sedang digarap oleh Sahabudin dan selanjutnya pada hari Minggu tanggal 15 April 2007 melarang penggarap untuk menembok keliling yang saat itu ditembok oleh Mahsun sehingga untuk sementara penembokan dan menggarap dihentikan. Dan masalah ini Penggugat Rekonvensi akan menindaklanjuti jalur hukum;
- Dalam permasalahan jual beli diganggu oleh Tergugat Rekonvensi dengan melapor ke Kadus Tempit yang masih hubungan keluarga, Kades Bajur dimana wilayah Tergugat Rekonvensi tinggal, melapor ke Camat Ampenan dan menggugat di Pengadilan Negeri Mataram dengan Gugatan Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr. Tindakan Tergugat Rekonvensi ini beberapa kali terjadi sehingga mengganggu penguasaan fisik dilapangan dengan berbagai penekanan padahal Penggugat Rekonvensi telah melunasi sesuai kesepakatan harga yang dibuktikan dengan bukti penerimaan, dimana sebenarnya adalah permasalahan Tergugat Rekonvensi dengan H. Ahyar yang belum menyelesaikan kepada

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi. Yang Penggugat Rekonvensi maksudkan tindakan Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Yang Pertama: Melapor ke Kadus Tempit dan ke Kades Bajur atas laporannya ditanggapi dengan mengadakan pertemuan di Kantor Desa Bajur yang dihadiri Penggugat Rekonvensi bersama istri, Tergugat Rekonvensi, H. Ahyar, Kadus Tempit, Kades Bajur, Babin-TNI, Bimaspol-Kepolisian dan Sekretaris Lurah Kr. Pule, dengan hasil dan kesepakatan bahwa: Permasalahan jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah selesai hanya saja H. Ahyar yang sebagai perantara telah memotong pembayaran yang melalui nota pengambilan barang sehingga nilai barang tersebut belum diberikan kepada Tergugat Rekonvensi senilai Rp203.000.000,00 (dua ratus tiga juta rupiah), hasil kesepakatan H. Ahyar akan menyelesaikan hutangnya tersebut dengan meminjam uang dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp103.000.000,00 (seratus tiga juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan miliknya di Kelurahan Karang Pule sesuai surat perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan H. Ahyar yang dibuat di Kantor Desa Karang Pule tertanggal 12 Januari 2006 dan sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan diselesaikan berikutnya antara Tergugat Rekonvensi dengan H. Ahyar dan tidak ada lagi kaitannya dengan Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya uang pinjaman tersebut diserahkan oleh H. Ahyar kepada Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menitipkan ke Kadus Tempit yang masih hubungan keluarga untuk dibawa pulang karena Tergugat Rekonvensi memakai sepeda motor alasan keamanan;

Yang Kedua: Melapor ke Camat Ampenan dengan laporan bahwa tanah miliknya belum dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi, kaitan dengan laporan Tergugat Rekonvensi tersebut Camat Ampenan memediasi hal tersebut dengan kesepakatan bahwa Penggugat Rekonvensi bersedia membayar rumah milik H. Ahyar di Jalan Wira Senggala Nomor 1 Pagutan, Kecamatan Ampenan untuk menyelesaikan sisa hutangnya kepada Tergugat Rekonvensi yang sisa Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dengan harga disepakati Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dimana pembayaran setelah dipotong hutang sesuai uraian di atas poin ini. Bahwa dengan telah diterimanya pembayaran tersebut oleh H. Ahyar serta H. Ahyar menyelesaikan sisa hutangnya sehingga menjadi lunas kepada Tergugat Rekonvensi, maka permasalahan Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dan H. Ahyar telah selesai dengan

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



dibuatkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Oktober 2006 yang sebagian isinya: Menyatakan dengan telah dilunasi pembayaran tanah milik Tergugat Rekonvensi (pihak pertama) oleh Penggugat Rekonvensi (pihak ketiga), maka kami pihak pertama dan pihak kedua (H. Ahyar) tidak akan melakukan pencegahan terhadap penggarapan tanah tersebut di atas yang dibeli oleh pihak ketiga (Penggugat Rekonvensi). Bahwa ini dilakukan dengan sebenarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak siapapun; Bahwa atas uraian tersebut di atas Penggugat Rekonvensi beranggapan bahwa permasalahan jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang melibatkan H. Ahyar telah selesai, seperti itu hanya anggapan Penggugat Rekonvensi, sedang Tergugat Rekonvensi tidak seperti itu rupanya belum merasa puas dengan mencoba lagi melakukan hal-hal sama pada hari Minggu sore tanggal 15 April 2007, Tergugat Rekonvensi menyatakan kepada tukang tembok yang saat itu sedang bekerja untuk berhenti bekerja dan tanah ini milik saya yang belum lunas dibayar, akhirnya sampai saat ini pekerjaan penembokan batas dan penggarapan lahan sawah tidak dilanjutkan oleh tukang dan penggarap karena teguran dari H. Ahyar dan Tergugat Rekonvensi sehingga atas peristiwa tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil (moril) yang akan diperincikan sebagai berikut:

1. Kerugian penggarapan/sewa selama 7 (tujuh) tahun sejak pembelian Oktober 2003 sampai dengan Oktober 2010 yang pertahun dihitung sewa bersih sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)..... = Rp105.000.000,00;
2. Kerugian bahan bangunan yang tidak dapat dipakai dan hilang..... = Rp25.000.000,00;
3. Kerugian uang muka tukang = Rp10.000.000,00;
Kerugian materiil = Rp140.000.000,00
4. Kerugian moril yang mengakibatkan perasaan tidak menyenangkan, mengorbankan waktu, pikiran dan tenaga yang apabila dinilai dengan uang adalah = Rp100.000.000,00;
Total kerugian materiil dan immateriil sebesar = Rp240.000.000,00;
Terbilang: dua ratus empat puluh juta rupiah;
4. Bahwa untuk menjamin ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi dengan nilai yang wajar sebagai akibat dari semua perbuatan Tergugat Rekonvensi agar tidak adanya kekhawatiran terhadap Tergugat

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tidak konsisten dan cenderung menganggap enteng tuntutan ganti rugi tersebut maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Rumah permanen milik Tergugat Rekonvensi beserta isinya yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih 8 are yang terletak di Dusun Tempit, Desa Bajur, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat. Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik H. Mustofa;
Sebelah Selatan : Jalan;
Sebelah Timur : Tanah milik Ahkmad;
Sebelah Barat : Tanah Milik H. Mustarudin;

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

- a. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
- c. Menyatakan hukum tindakan-tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan penggarap untuk menggarap dan menghentikan tukang yang sedang bekerja adalah tindakan yang merugikan orang lain, merupakan perbuatan melawan hukum yang menurut hukum kepada Tergugat Rekonvensi wajib dihukum untuk membayar ganti kerugian yang wajar untuk itu;
- d. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang wajar kepada Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil seluruhnya sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateriil (moril) keseluruhan berjumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- e. Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi maka objek yang disita oleh Pengadilan Negeri Mataram dapat dijual lelang dan hasilnya digunakan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*);
- g. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) atas setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 80/Pdt.G/2011/PN.Mtr, tanggal 10 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 17/Pdt/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 80/Pdt.G/2011/PN.Mtr yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat pada tanggal 5 April 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 16 April 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



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 kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan karena Pengadilan Tinggi Mataram telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sesuai dengan alasan kasasi sebagaimana ketentuan Pasal 30 (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr. tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 November 2011 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan kebenaran dan rasa keadilan serta kepatutan yang berlaku dan hidup dalam masyarakat dimana secara jelas dan tegas baik dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 Nopember 2011 dan dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 pada halaman 4 dan 5 telah mengakui dan membenarkan bahwa tanah objek sengketa belum dibayar lunas oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp203.000.000,00 sehingga oleh karena itu menurut hemat Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi tidak berhak untuk menguasai dan memiliki tanah objek sengketa karena belum dibayar lunas sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang memaksa hendak menguasai tanah objek sengketa, padahal belum dibayar lunas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi selaku pemilik dan yang menguasai tanah objek sengketa, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 November 2011, untuk dibatalkan seluruhnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh isi gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya;
2. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012, pada halaman 4 s/d 5 yang menyatakan bahwa "kekurangan pembayaran tanah tersebut dikompensasikan dengan pengambilan bahan-bahan bangunan yang diambil oleh H. Ahyar, yang kemudian terbukti bahwa kekurangan

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab H. Ahyar, karena H. Ahyar tidak menyampaikan kompensasi pembayaran kekurangan sebesar Rp203.000.000,00 tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat merasa bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran harga jual beli tanah, yang kemudian disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sehingga gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Bahwa pertimbangan hukum sebagai alasan menolak gugatan Pemohon Kasasi tersebut di atas adalah pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum karena berdasarkan bukti Termohon Kasasi (bukti T-4 dan keterangan saksi H. Ahyar) bahwa yang melakukan jual beli objek sengketa adalah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sehingga yang berhak menerima pembayaran dan pelunasan harga tanah objek sengketa adalah Pemohon Kasasi selaku penjual tanah objek sengketa dan adapun persoalan pengambilan bahan bangunan yang dilakukan oleh H. Ahyar sebagaimana bukti T-2 tidak ada hubungan sama sekali dengan jual beli tanah objek sengketa tersebut dan Termohon Kasasi tidak berhak mengkompensasikan hutang bahan bangunan orang lain (H. Ahyar) dengan pelunasan harga tanah objek sengketa karena tidak ada satu helai bukti apapun yang memperjanjikan bahwa pembayaran sisa harga tanah objek sengketa dilakukan dengan mengkompensasikan pengambilan bahan bangunan oleh H. Ahyar karena hubungan hukum tersebut adalah berbeda, sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang mengakui tanah objek sengketa dan ingin menguasai tanah objek sengketa padahal belum dibayar lunas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi serta berdasarkan mazhab hukum alam perbuatan Termohon Kasasi bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 November 2011, untuk dibatalkan seluruhnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh isi gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 November 2011 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena tidak

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012

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

mempertimbangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 598/2003. Tanggal 22 Oktober 2003 (bukti T-4) dibuat dengan kebohongan dan rekayasa sehingga cacat hukum, hal ini terlihat jelas pada bukti T-4 halaman 4 yang menyatakan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta) padahal harga jual beli yang sebenarnya sebagaimana kesepakatan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dan sebagaimana pula pengakuan Termohon Kasasi adalah sebesar Rp575.190.000,00, sehingga jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah cacat hukum karena mengandung kebohongan dan rekayasa, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 Nopember 2011, untuk dibatalkan seluruhnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh isi gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr tanggal 10 November 2011 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi karena belum dibayar lunas maka belum terjadi *Levering* atas tanah objek sengketa, hal ini sebagaimana bukti T-7 yang menyatakan bahwa adanya plang di atas tanah objek sengketa yang bertuliskan "Tanah Ini Bermasalah", sehingga Termohon Kasasi tidak berhak untuk menguasai dan memiliki tanah objek sengketa karena belum dibayar lunas sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang memaksa menguasai tanah objek sengketa padahal belum dibayar lunas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi selaku pemilik dan yang menguasai tanah objek sengketa, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 17/PDT/2012/PT.Mtr tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 80/PDT.G/2011/PN.Mtr. tanggal 10 November 2011, untuk dibatalkan seluruhnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh isi gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012

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)



Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan harga tanah milik Penggugat Konvensi yang dibeli Tergugat Konvensi sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar dengan pengambilan cek tunai Rp236.097.500,00 (dua ratus tiga puluh enam juta sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sedangkan sisanya dilunasi dengan memperhitungkan harga bahan bangunan yang diambil oleh H. Ahyar selaku perantara jual beli;

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menolak gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi sudah tepat dan benar, lagi pula alasan kasasi tersebut 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 tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : H. SUHAELI, 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 Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. SUHAELI**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 26 Agustus 2014, oleh H. Suwardi, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H dan H. Djafni Djamal, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H
ttd/. H. Djafni Djamal, S.H.,M.H

Ketua :

ttd/. H. Suwardi, S.H.,M.H

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 2312 K/Pdt/2012