



PUTUSAN

Nomor 1798 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

MEGA JAYA, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara RT 011/003, Kelurahan/Desa Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **H. EDY HERIADY**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;
2. **NY. INTAN**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Murjani, S.H., Advokat, berkantor di Komplek Perum Herlina Perkasa, Jalan Batu Berlian 2 Nomor 105, RT 47, Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2015.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa awalnya sekitar bulan Februari tahun 2011 Para Tergugat datang kepada Penggugat dengan maksud ingin menyewa rumah milik Penggugat yang terletak Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;
2. Bahwa kemudian atas keinginan dari Para Tergugat tersebut kemudian telah terjadi kesepakatan secara lisan Para Tergugat menyewa Tanah dan Rumah milik Penggugat selama 6 (enam) bulan dari bulan Februari 2011 sampai

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



dengan Juli 2011 dengan kesepakatan harga sewa sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa terhadap tanah dan bangunan rumah yang disewa Para Tergugat tersebut yaitu Tanah Pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 374/Tungkaran Pangeran, dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama: Megajaya, yang terletak di Desa Tungkaran Pangeran, Jalan Propinsi RT 11, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Kotabaru, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Haji Tarmiji;
- Sebelah Timur Jupu (alm);
- Sebelah Selatan Binamsih;
- Sebelah Barat Jalan Propinsi;

Sekarang masuk dalam wilayah Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

4. Bahwa kemudian setelah ada kesepakatan tanah objek sengketa disewa oleh Para Tergugat, akan tetapi Para Tergugat sejak awal menempati tanah objek sengketa sampai sekarang belum pernah memberikan uang sewa kepada Penggugat;
5. Bahwa kemudian Penggugat berkeinginan untuk menjual tanah objek sengketa dan Penggugat tawarkan kepada Para Tergugat dan Penggugat sampaikan kepada Para Tergugat bahwa Sertifikat tanah objek sengketa tersebut Penggugat gunakan agunan pinjaman dana di Bank BRI sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa kemudian Para Tergugat berkeinginan untuk membeli Tanah objek sengketa, kemudian akhirnya secara lisan telah terjadi kesepakatan harga Para Tergugat sanggup untuk membeli tanah objek sengketa dengan harga Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
7. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga jual beli tanah objek sengketa tersebut kemudian Para Tergugat melakukan pembayaran pertama sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat kemudian oleh Penggugat digunakan untuk menebus Sertifikat tanah objek Sengketa ke Bank BRI dan pada bulan Oktober 2013 Sertifikat tanah objek sengketa telah diambil dari Bank BRI;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



8. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Desember 2013 dibuatkan kwitansi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas pembayaran jual beli tanah objek sengketa dari Para Tergugat kepada Penggugat dan Para Tergugat masih ada kekurangan pembayaran jual beli tanah objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
9. Bahwa terhadap kekurangan jual beli tanah objek sengketa sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut sampai sekarang Para Tergugat belum melunasinya;
10. Bahwa Penggugat sudah sering kali untuk menagih kekurangan pembayaran jual beli tanah objek sengketa kepada Para Tergugat bahkan Penggugat telah menagihnya secara tertulis/melakukan Somasi sebanyak tiga kali yaitu I tanggal 1 Juni 2014, ke II tanggal 9 Juni 2014 dan ke III tanggal 23 Juni 2014 akan tetapi Para Tergugat hanya berjanji akan melunasinya akan tetapi tidak pernah terwujud dan Para Tergugat selalu inkar janji tidak pernah menepatinya;
11. Bahwa permasalahan ini pun sampai ke Polisi dan Pihak Kepolisian Resort Tanah Bumbu telah melakukan mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat sebanyak dua kali yaitu tanggal 2 September 2014 dan tanggal 4 September 2014, dan menghasilkan kesepakatan dengan kesimpulan yaitu Pihak Penggugat mau menerima pembayaran dari Para Tergugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada bulan September 2014, dan juga dikatakan bahwa apabila pada tanggal 31 Maret 2015 Para Tergugat belum menyelesaikan/belum melunasinya, maka Tanah objek sengketa akan dijual kepada pihak ketiga/orang lain dan apabila ada keuntungan yang diperolehnya akan dibagi bersama-sama antara Penggugat dengan Para Tergugat;
12. Bahwa oleh karena sampai dengan tanggal 31 Maret 2015 Para Tergugat tetap tidak bisa menyelesaikan/tidak bisa melunasi kekurangan jual beli tanah objek sengketa sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) sesuai kesepakatan maka Penggugat bisa menjualnya kepada pihak ketiga/orang lain terhadap tanah objek sengketa tersebut dan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat dibatalkan;
13. Bahwa oleh karena Penggugat sudah sering menagihnya dan sudah berusaha untuk diselsaikan secara baik-baik akan tetapi Para Tergugat selalu mengingkarinya dengan demikian Para Tergugat adalah Pembeli yang beretikat tidak baik dan Para Tergugat telah inkar janji/Wanprestasi untuk itu kesepakatan jual beli secara lisan terhadap tanah objek sengketa yang

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



dilakukan Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

14. Bahwa Para Tergugat sejak Tahun 2011 sampai sekarang ini telah menguasai dan menempati terhadap tanah objek sengketa dan sejak Para Tergugat menempati tanah objek sengketa belum pernah membayar uang sewanya sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat;
15. Bahwa terhadap perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan karena sejak tahun 2011 sampai sekarang Penggugat tidak bisa menikmati Tanah dan rumah milik Penggugat sendiri dan Penggugat juga tidak bisa untuk menjual kepada orang lain selain Para Tergugat karena tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat;
16. Bahwa Penggugat sanggup untuk mengembalikan uang yang telah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat untuk menebus Sertifikat tanah objek sengketa yang dijamin di Bank BRI sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
17. Bahwa oleh karena Para Tergugat dalam menempati dan menguasai terhadap tanah objek sengketa dari Bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Mei 2015 ini sudah selama 4 tahun lebih Para Tergugat tidak pernah membayar uang sewa, dimana sebelumnya telah terjadi kesepakatan awal bahwa selama 6 (enam) bulan dari bulan Februari 2011 sampai dengan Juli 2011 dengan kesepakatan harga sewa sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), untuk itu Para Tergugat harus dihukum untuk membayar uang Sewa kepada Penggugat sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) per 6 (enam) bulan mulai bulan Februari 2011 sampai dengan Para Tergugat meninggalkan/menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat;
18. Bahwa Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati terhadap tanah objek sengketa di hukum untuk menyerahkan kembali Tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, bersih, bebas dari beban apapun kalau perlu dengan bantuan alat Negara atas dasar kekuasaan kehakiman;
19. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang autentik/kuat, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila Penggugat menuntut agar putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, ataupun kasasi ataupun *verzet*;
20. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini timbul karena adanya perbuatan

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Tergugat untuk itu wajar dan diperbolehkan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat dari adanya gugatan ini;

21. Bahwa oleh karena Penggugat dengan berbagai cara dan berulang kali secara baik-baik dan penuh dengan kekeluargaan agar permasalahan ini diselesaikan secara baik-baik akan tetapi selalu gagal, tidak berhasil sehingga mau tidak mau Penggugat dengan terpaksa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batulicin;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batulicin agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 374/Tungkanan Pangeran, dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama Megajaya, yang terletak di Desa Tungkanan Pangeran, Jalan Propinsi RT 11, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Kotabaru, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Haji Tarmiji;
 - Sebelah Timur Jupu (alm);
 - Sebelah Selatan Binamsih;
 - Sebelah Barat Jalan Propinsi;Sekarang masuk dalam wilayah Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkanan Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, adalah sah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum oleh karena Para Tergugat adalah Pembeli yang beretikat tidak baik dan Para Tergugat telah inkar janji/Wanprestasi untuk itu kesepakatan jual beli secara lisan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat untuk menebus Sertifikat tanah objek sengketa yang dijamin di Bank BRI sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang Sewa terhadap tanah objek sengketa sebagaimana yang telah disepakati oleh Para

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) per 6 (enam) bulan mulai bulan Februari 2011 sampai dengan Para Tergugat meninggalkan/menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat;

6. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek Sengketa dalam keadaan kosong, baik, bersih, tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi atas dasar Kekuasaan Kehakiman;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun *verzet*;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) menolak semua dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat Gugatannya tertanggal 20 Mei 2015, kecuali yang secara tegas tegas diakui kebenarannya ,sepanjang tidak merugikannya kepentingan Para Tergugat (Tergugat I dan II);

2. Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscurr Libels*);

Bahwa dalam gugatan Penggugat mengemukakan gugatan pembatalan jual beli tetapi dilain pihak menguraikan masalah Sewa Menyewa tanah dan Rumah milik penggugat yang dalam tuntutan menyebutkan bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak membayar sewa sehingga Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas yang bermakna antara Pembatalan Jual beli dan Wanprestasi (Ingkar janji);

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) vide putusan Mahkamah Agung Nomor 1669 K/Sip/1983 tanggal 29 November 1984 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa apa yang terurai di dalam bagian eksepsi dan pokok perkara mohon

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



terulang kembali dalam bagian Rekonvensi ini sepanjang bersesuaian dan relevan;

2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil dalil Gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kecuali diakui kebenarannya;
3. Bahwa atas keterlambatan penyelesaian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi baik secara Materiil maupun Immateriil antara lain:

a. Kerugian Materiil:

yaitu keuntungan yang diharapkan bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai seorang usahawan, karena telah melaksanakan penyerahan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sejak tanggal 30 Desember 2012 yang sampai sekarang tidak ada penyelesaian maka kalau dihitung dalam bentuk bunga sebesar 1% sebulan adalah:

- Perbulan 1% x Rp500.000.000,00= Rp5.000.000,00;
- Penyerahan uang sejak tanggal 30 Desember 2012 sampai dengan 20 Mei 2015 (Gugatan diajukan) = 29 Bulan
- Keuntungan yang diharapkan selama 29 bulan x Rp25.000.000,00 = Rp725.000.000,00; (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Jasa honorarium Pengacara selama menangani perkara ini di Pengadilan Negeri Batu Licin adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

- yaitu terganggu dan tersitanya waktu, pikiran dan tenaga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai seorang usahawan dalam menangani dan mengurus masalah perkara ini, kalau ditaksir dengan uang tidak berlebihan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang membuat malu dan resah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena telah menawarkan dan ingin menjual tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 374/Tungkaran Pangeran dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27.TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh meter persegi) atas nama Mega Jaya, yang terletak di Desa Tungkaran Pangeran, Jalan Propinsi RT 11, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan, kalau ditaksir dengan uang tidak berlebihan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Yang kesemuanya harus diserahkan secara tunai dengan segera kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara agar Sertipikat Hak Milik Nomor 374/Tungkaran Pangeran dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama Mega Jaya (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang menjadi objek sengketa disita oleh Pengadilan Negeri Batu licin;
5. Bahwa sah secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menempuh upaya hukum (*Verzet*, banding dan Kasasi);
6. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ini terpenuhi, maka wajar secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perharinya kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, apabila lalai melaksanakan putusan perkara ini sejak diucapkan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Bahwa seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung semua oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Batulicin untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Para Tergugat Konvensi/untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi Para Tergugat Konvensi bernilai hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dengan segera kepada Para Penggugat Rekonvensi Para/ Tergugat Konvensi atas kerugian kerugian:
 - a. Kerugian Materiil, yaitu:
 - Keuntungan yang diharapkan sebesar:

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbulan 5% x Rp500.000.000,00 = Rp25.000.000,00;

Penyerahan uang sejak tanggal 30 Desember 2012 sampai dengan 20 Mei 2015 (gugatan diajukan) = 29 Bulan

Keuntungan yang diharapkan selama 29 bulan x Rp5.000.000,00 = Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Jasa Honorarium Pengacara selama menangani perkara ini di Pengadilan Negeri Batulicin adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil, yaitu:

- Terganggu dan tersitanya Waktu, Pikiran dan Tenaga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai seorang usahawan dalam menangani dan mengurus masalah perkara ini, kalau ditaksir dengan uang tidak berlebihan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang membuat malu dan resah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena telah menawarkan dan ingin menjual tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 374/Tungkanan Pangeran dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama Mega Jaya, yang terletak di Desa Tungkanan Pangeran, Jalan Propinsi RT 11, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan, kalau ditaksir dengan uang tidak berlebihan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Yang kesemuanya harus diserahkan secara tunai dengan segera kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 374/Tungkanan Pangeran dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama Mega Jaya (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang menjadi objek sengketa disita oleh Pengadilan Negeri Batulicin;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menempuh upaya hukum (*Verzet*, banding dan Kasasi);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perharinya kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, apabila lalai

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan perkara ini sejak diucapkan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Mohon putusan yang seadil adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batulicin telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Bln., tanggal 22 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 374/Tungkaran Pangeran, dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama Megajaya, yang terletak di Desa Tungkaran Pangeran, Jalan Propinsi RT 11, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Kotabaru, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Haji Tarmiji;
- Sebelah Timur Jupu (alm);
- Sebelah Selatan Binamsih;
- Sebelah Barat Jalan Propinsi;

Sekarang masuk dalam wilayah Jalan Bhayangkara RT 11, Nomor 101, Kelurahan Tungkaran Pangeran, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, adalah sah hak milik Penggugat;

3. Menyatakan menurut hukum oleh karena Para Tergugat adalah Pembeli yang beretikat tidak baik dan Para Tergugat telah inkar janji/Wanprestasi untuk itu kesepakatan jual beli secara lisan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) kepada para Tergugat sebagai uang yang telah diterima oleh Penggugat dari transaksi perjanjian jual beli atas sebidang Tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016

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

Milik Nomor 374/Tungkaran Pangeran, dengan Surat Ukur tanggal 2 Desember 2005, Nomor 27/TKP/2005, Luas 7.097 m² (tujuh ribu sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama Megajaya dengan para Tergugat secara tunai dan sekaligus;

5. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong, baik, bersih, tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi atas dasar Kekuasaan Kehakiman. Menghukum pula kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, bila para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini semenjak berkekuatan hukum tetap;

6. Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp576.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 99/PDT/2015/PT BJM, tanggal 27 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding—semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Bln., tanggal 22 September 2015, yang dimohon banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Pembanding—semula Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding—semula Penggugat tersebut;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016

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)



membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Bln., *juncto* Nomor 99/PDT/2015/PT BJM, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Batulicin, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Maret 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batulicin pada tanggal 22 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam menafsirkan fakta terkait bukti tertulis yaitu Berita Acara Mediasi pada tanggal 4 September 2014 Vide bukti T.I.II - 3 *juncto* Bukti P-6 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang pada poinnya adalah sebagai berikut:
 - Pihak Mega Jaya menerima pembayaran dari pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta juta) rupiah pada bulan September 2014 adalah benar karena merupakan bagian dari kesepakatan yang dilakukan saat mediasi di Polres Tanah Bumbu pada tanggal 4 September 2014, dimana pihak H. Eddy Heriady berkewajiban melakukan pelunasan pada akhir Maret 2015 hingga total sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan melakukan proses jual beli secara sah dinotaris, dengan catatan selama tenggang waktu



dari bulan September 2014 sampai dengan akhir Maret 2015 pihak H. Eddy Heriady berkewajiban membayar minimal Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan dan akan diperhitungkan jumlah pembayaran dikurangi dengan harga pelunasan sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah). Namun substansi dari kesepakatan tersebut adalah pelunasan diakhir Maret 2015 dan dilakukan proses jual beli sesuai prosedur hukum;

- Poin Apabila pada tanggal 31 Maret 2015 belum selesai atau belum lunas, maka tanah dan bangunan akan dijual kepada pihak ketiga atas kesepakatan bersama dan apabila ada keuntungan yang diperoleh akan dibagi secara bersama-sama (antara ibu Intan/H. Eddy Heriady dan Sdra. Mega Jaya). Apa yang dinyatakan oleh poin di atas adalah benar namun sampai tanggal yang disepakati untuk pelunasan pada akhir bulan Maret 2015 H. Eddy Heriady dan Ibu Intan saat pertemuan di Polres Tanah Bumbu tidak memenuhi poin sesuai kesepakatan dimana saat datang hanya membawa bungkusan uang yang katanya berjumlah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya dibayar kapan-kapan. Tentunya saya tidak menerimanya karena sudah mengingkari perjanjian yang dibuat tanggal 4 September 2014 (wanprestasi). Dan kemudian oleh mediator dari pihak Polres Tanah Bumbu ditawarkan untuk melaksanakan sesuai poin kedua untuk dilakukan penjualan secara bersama-sama kepada pihak ketiga yang telah saya persiapkan sesuai dengan kesaksian mediator Kurnia Riyadi, S.H. Namun H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tetap bersikeras ingin melanjutkan pembelian dan tidak mau dijual kepihak lain, namun tidak bisa melakukan pelunasan sesuai isi dari kesepakatan tanggal 4 September 2014. Malah dengan nada keras memaksa saya untuk mau menerima sejumlah uang yang telah dipersiapkannya yang katanya sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan jika saya tidak mau menerima uang tersebut silahkan gugat saja kepengadilan karena menurut H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tanah dan bangunan saya tersebut adalah sah miliknya. Dan perkataan H. Eddy Heriady dan Ibu Intan disaksikan oleh mediator yang kemudian H. Eddy Heriady dan Ibu Intan langsung meninggalkan ruang mediasi di Polres Tanah Bumbu;
- Bahwa pertimbangan Majelis hakim pada Putusan banding Nomor 99/PDT/2015/PT BJM, tanggal 27 Januari 2016 yang menyatakan bahwa poin perjanjian kesepakatan mediasi tanggal 4 September 2014 terkait

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



kesepakatan untuk dilakukan penjualan kepada pihak ketiga dengan pembagian antara pihak Megajaya dengan H. Eddy Heriady dan Ibu Intan belum terlaksana adalah keliru. Bagaimana akan dilakukan penjualan kepada pihak ketiga yang telah saya sediakan, jika pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tidak bersedia dan bersikeras akan membeli sendiri namun tidak ada kesanggupan untuk membayar dan menolak untuk dijual kepada pihak ketiga. Bahkan tanah dan bangunan masih ditempati oleh pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan;

- Bahwa pertimbangan dari pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan banding Nomor 99/PDT/2015/PT BJM, tanggal 27 Januari 2016 yang pada poinnya menyatakan bahwa pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan meminta untuk dilakukan oleh pihak BPN terhadap objek tanah sesuai sertifikat hak milik nomor 374 adalah mengada-ada dengan maksud untuk menunda pembayaran atau pelunasan. Hal ini dapat dilihat pada mediasi tanggal 4 September 2014 dimana pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tidak ada meminta untuk dilakukan pengukuran dari BPN dan alasannya hanya belum memiliki dana dan menunggu dana dari orang lain dan tidak pernah menyinggung masalah ukuran dan luas tanah dikarenakan objek tanah tersebut tidak pernah bersengketa maupun disengketakan orang lain. Namun demikian pada saat mediasi tanggal 31 Maret 2015 saya tetap bersedia untuk dilakukan pengecekan dan pengukuran oleh BPN dengan syarat diperlihatkan uang pelunasan Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) di depan mediator kemudian sama-sama kenotaris dan BPN untuk pelaksanaan pengukuran karena saya sudah terlalu sering dijanjikan pelunasan namun tidak pernah terealisasi. Tetapi pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tidak bersedia dan menyuruh saya untuk mengugat di Pengadilan;
- Bahwa terhadap objek tanah tidak pernah diklaim dan tidak dalam keadaan bersengketa dan tetap sesuai ukuran yang tertera disertifikat dan H. Eddy Heriady dan Ibu Intan hanya membuat-buat cerita seolah-olah objek tanah yang saya jual tersebut bersengketa. Bahwa pada saat mediasi tanggal 31 Maret 2015 di Polres Tanah Bumbu saat H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tidak mau melunasi dengan alasan tanah bersengketa dan meminta diukur Kepala Desa, Rukun tetangga serta BPN. Kepada para pihak, baik saya maupun pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan pernah diberi pilihan (opsi) oleh Mediator jika merasa objek tanah tersebut bermasalah maka saya diminta mengembalikan uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka yang telah masuk sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta uang lainnya yang telah saya terima, dan membatalkan jual beli dengan maksud agar pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tidak mendapat masalah baru jika tanah tersebut diklaim orang lain. Atau tetap melakukan jual beli dengan tetap membayar kekurangan uang sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan dilakukan proses jual beli dinotaris sesuai yang telah disepakati. Namun pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan tetap tidak mau memilih salah satu dari kedua opsi tersebut dan tetap bersikeras ingin membeli walaupun dianggap tanah bermasalah namun tidak mau membayar sisa uang pembelian tanah sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut. Bahkan pihak mediator dari Polres Tanah Bumbu sendiri tidak mengerti apa kemauan H. Eddy Heriady dan Ibu Intan terhadap tanah milik saya tersebut serta bagaimana penyelesaian terkait jual beli yang telah disepakati apakah mau dilanjutkan atau dibatalkan karena telah berlarut-larut sekian tahun;

- Bahwa mengapa saya tidak menghadiri undangan lewat telepon oleh Kepala Desa dikarenakan saya tidak mengetahui apakah agendanya dan apa tujuannya, Karena hanya disuruh datang saja ke kantor Desa karena ada pihak H. Eddy Heriady dan Ibu Intan. Dan terkait membawa uang dengan disaksikan oleh Said Umar dan Said Zainal yang saya sendiri tidak mengenalnya;
- Bahwa dalam Putusan banding Nomor 99/PDT/2015/PT BJM, tanggal 27 Januari 2016 Majelis Hakim Pengadilan dalam memutuskan tidak menilai saksi pemohon kasasi dan hanya menilai kesaksian saksi dari pihak Termohon Kasasi yang bahkan tidak ada relevansinya dengan perkara;
- Namun kiranya saya selaku Pemohon Kasasi hanya menginginkan keadilan dan kepastian terkait hak saya atas tanah dan bangunan tersebut yaitu pelunasan dan pelaksanaan jual beli secara sah menurut hukum. Dimana telah bertahun-tahun saya sekeluarga dibuat menderita tinggal digubuk dibelakang bangunan objek sengketa karena selama ini rumah dan bangunan saya ditempati dan dikuasai oleh Termohon Kasasi tanpa ada kejelasan pelunasan harga pembelian, yang mana uang tersebut rencananya akan saya gunakan untuk usaha dan mendirikan rumah yang lebih baik. Untuk diketahui saya adalah seorang bapak satu orang istri dengan enam orang anak yang masih sekolah dan saya sendiri tidak mempunyai pekerjaan tetap dan mengharapkan uang hasil penjualan

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016

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

tanah tersebut untuk dapat melanjutkan pendidikan anak saya selanjutnya;

2. Bahwa berdasarkan uraian di atas dapat kiranya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung dapat meneliti dan menilai keterangan saksi-saksi dan alat bukti secara objektif sesuai fakta-fakta dipersidangan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 22 Februari 2016 dihubungkan dengan kontra memori kasasi tanggal 22 Maret 2016 serta pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batulicin dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa perjanjian yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan bentuk perjanjian bersyarat, oleh karena syarat yang diperjanjikan belum terpenuhi, maka belum ada wanprestasi yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MEGA JAYA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MEGA JAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1798 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003.