



PUTUSAN
Nomor 930 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. ABDULLAH MURSID, bertempat tinggal di Jalan Tanah Seratus Nomor 1 RT.007 RW.001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151 Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada EDY PURWANTO,SH.MH dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum EDY PURWANTO & REKAN yang beralamat di Jalan H.Niin Nomor 46, Cakra Blok B, RT.02 RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok – 16515, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
melawan

1. **SURTI binti SONANG;**
2. **MUNHANAH binti SONANG;**
3. **NASUKI bin SONANG;**
4. **LILIS binti SONANG;**
5. **U'UN MASKUNAH binti SONANG;**
6. **IDA PARIDA binti SONANG;**
7. **AGUS SALIM bin SONANG;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Masjid Darul Falah. RT.05 RW.03 Nomor 52 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada DERTA RAHMANTO,SH., MHum Advokat, berkantor pada kantor hukum Derta Rahmanto & Partners berkedudukan di Jalan Pramuka Kavling 72, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa kedudukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah anak-anak kandung sah dari pasangan suami istri : Sonang bin Misan dengan Sabenah binti Sabenih;
2. Bahwa Sonang bin Misan (ayah Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, suami Sabenah binti Sabenih) telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tahun 1993;
3. Bahwa Sabenah binti Sabenih (bu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII) telah disertai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diwujudkan dalam bentuk Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 20 November 1993 yang dibuat di Jalan Masjid Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Nomor 52 Jakarta Selatan, dari Saria (ibu Sabenah binti Sabenih) ke Sabenah, yang telah di cap jempol oleh keduanya di atas kertas segel, yang isinya :
 - 1) Bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang sekarang beralamat di Jalan Masjid Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, RT.005 RW. 03 Nomor 52, dengan Nomor Girik C.2146 Atas nama Saria, alamat Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Kecamatan Kebayoran Lama, Nomor Kohir N 402 06 03 05 018, status tanah Milik Adat, luas tanah 2453 Meter, Nomor Persil 2/jenis tanah dan kelas DI, tanggal 1 Agustus 1979, kepada Pihak kedua, yang juga sebagai anak kandung dari pihak pertama;
 - 2) Bahwa adapun maksud dari surat penyerahan ini adalah untuk mengamankan tanah tersebut dari kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak yang tidak berkepentingan atas tanah tersebut di atas;
 - 3) Bahwa dengan adanya penyerahan hak ini maka pihak kedua berhak mengelola tanah tersebut sesuai dengan kepentingan para pihak;Demikian surat Pernyataan bersama ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada unsur paksaan ataupun tipu daya dari masing-masing pihak, yang juga disaksikan oleh para saksi, dan surat ini dapat berlaku bagi pihak ketiga;
 - dengan disaksikan oleh para saksi : Nasuki, A. Rosid, Muhiyar yang saling membubuhkan tanda tangannya;

Hal. 2 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 25 November 1993, Nomor 36/Pendaftaran. Pdt/1993;
 - Telah dicatat dalam buku daftar Notaris Jakarta, E. Sianipar, SH. tanggal 22 November 1993, Nomor 3298/P/1993(Bukti P-1).
4. Bahwa Sabenah binti Sabenih adalah anak kandung tunggal dari pasangan suami istri : Sabenih (wafat pada tanggal 1 Januari 1942) dengan Sariah binti Tolo (wafat pada tanggal 29 November 1993), sesuai dengan :
- 4.1 Surat Keterangan, Nomor 90/1.755.2, tanggal 1 Juli 1994 dari Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan. (Bukti P-2).
 - 4.2 Surat Pernyataan Waris yang dibuat di Jakarta pada tanggal 4 Juli 1994, yang di tanda tangani dan di cap jempol di atas kertas segel oleh semua ahli waris, dengan diketahui oleh :
 - Lurah Pertukangan Utara, tanggal 7 Juli 1994, Nomor :352/1.711 01;
 - Camat Pesanggrahan, tanggal 7 Juli 1994, Nomor 483/1.711.01;
 - Telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 22 Februari 1995, Nomor : 16/ Pendaftaran. Pdt/1995. (Bukti P-3);
 - 4.3 Surat Keterangan Panitera, tanggal 1 Maret 1995, Nomor : 19/Sktr.Pan.Kep/1995/PN.Jak.Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti P-4)
5. Bahwa untuk pengurusan surat-surat kepemilikan atas tanah, Sabenah binti Sabenih telah sepakat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk keperluan :
- 5.1 Mengurus surat-surat tanah, untuk dibalik namakan dari nama Sariah ke nama Sabenah binti Sabenih :
 - 5.2 Menjual tanah tersebut kepada siapapun, dengan harga yang telah ditentukan oleh Sabenah binti Sabenih hingga laku terjual;
6. Bahwa sebagai imbalan/upah atas pengurusan balik nama surat-surat tanah hingga penjualan tanah milik Sabenah binti Sabenih, kepada pihak pembeli siapapun, Sabenah binti Sabenih (ibu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII) pada tanggal 9 Maret 1994 di Jakarta, telah sepakat dan menyetujui untuk sama-sama membuat Surat Perjanjian di atas kertas segel dengan

Hal. 3 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



Penggugat, serta kedua belah pihak telah tanda tangan dan cap jempol, yang isinya :

"Dengan ini saya Pihak Ke-I berjanji dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwasannya saya akan memberikan sebahagian tanah milik saya kepada Pihak Ke-II seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan

- yang disaksikan oleh saksi-saksi : Haji Romelih, Abd. Rasid dan Muhiyar, serta saling membubuhkan tanda tangannya;
- turut menyetujui perjanjian : Nasuki Bin Sonang (Anak), Munhanah Bt.Sonang (Anak), Muh. Nur (Menantu) yang saling membubuhkan tanda tangannya. (Bukti P-5);

7. Bahwa Sabenah binti Sabenih (ibu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII) pada tanggal 17 April 1994 di Jakarta, telah memberikan Surat Kuasa di atas kertas segel kepada Penggugat yang telah di cap jempol oleh Sabenah binti Sabenih, yang isinya :

"untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik Nomor C.2146 (DI) luas 2.453 m², yang terletak di Kelurahan Pertukangan Utara RT.05/03, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah binti Sabenih"

- dengan disaksikan oleh para saksi : Rosid dan Nasuki (Tergugat III) serta saling membubuhkan tanda tangannya pada Surat Kuasa tersebut (Bukti P-6);

8. Bahwa Sabenah binti Sabenih (ibu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII) pada tanggal 20 Juni 1994 di Jakarta, telah memberikan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan kepada Penggugat, yang dibuat di atas kertas segel yang telah di cap jempol oleh Sabenah binti Sabenih, yang isinya :

"Pihak ke I telah memberi kuasa penuh, untuk menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual kepada pihak ke II terhadap calon pembeli/peminat, adapun luas tanah yang akan dijual berdasarkan Girik C Nomor 2146 Persil 2 Blok 26/P seluas = 2.453 m² tercantum A/n : Saria";

- dengan disaksikan oleh saksi-saksi : A. Rosid dan Nasuki (Tergugat III) yang saling membubuhkan tanda tangannya.(Bukti P-7);

9. Bahwa semua para ahli waris : Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah binti Sonang tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi, atas maksud ibunya untuk menjual tanah, maka pada tanggal 3 November 1994 di



Jakarta telah dibuat Surat Perjanjian yang telah ditandatangani oleh semua ahli waris di atas kertas segel, yang isinya :

"Yang bertanda tangan dibawah ini, kami delapan bersaudara tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi orang tua kami (Ibu kami Sabenah binti Sabenih) menjual tanah waris/peninggalan almarhum Sonang bin Misan, yang sekarang ini atas nama nenek kami (Saria binti Tolo) C.Nomor : 2146 Persil II.D.I. Luas \pm 2.453 m², terletak di Pertukangan Utara RT.05 Rw.03, Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Tanah tersebut ibu kami akan menjual keseluruhannya mengenai harga yang mana pernah dibicarakan oleh ibu kami dan kami setuju dan kami tidak keberatan"(Bukti P-8);

10. Bahwa dengan telah meninggalnya Sonang bin Misan (suami Sabenah binti Sabenih, ayah Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah binti Sonang) oleh karenanya anak-anak dan istri yang ditinggalkan merupakan ahli waris, maka selanjutnya : para ahli waris tersebut pada hari Senin, tanggal 23 Mei 1995 di Jakarta telah sama-sama membuat dan menandatangani dan di cap jempol di atas Keterangan Waris yang bermeterai dalam 4 (empat) halaman : (Bukti P-9);

11. Bahwa setelah tugas pekerjaan Penggugat telah selesai dilaksanakan, yaitu :

11.1 Mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik Nomor C.2146 (DI) luas 2.453 m², yang terletak di Kelurahan Pertukangan Utara RT.05 Rw.03, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah binti Sabenih" :

sesuai Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 ;

11.2 Menjual sebagian tanah yang terletak di Kelurahan Pertukangan Utara RT.05 Rw.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

sesuai Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan, tanggal 20 Juni 1994;

Namun pihak Sabenah binti Sabenih hingga gugatan ini diajukan, belum / tidak melaksanakan janjinya untuk memberikan 200 m² (dua ratus meter persegi) tanah kepada Penggugat sebagai imbalan/upah dari pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan, sebagaimana yang telah disepakati antara Sabenah binti Sabenih dengan Penggugat yang tercantum dalam Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 di Jakarta;



12. Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/ SKK.VII/KHEp&R.12 tanggal 9 Juli 2010 untuk menunjuk Kuasa Hukum dalam mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang Penggugat miliki (Bukti P-10);
13. Bahwa setelah Sabenah binti Sabenih dan Rokiah binti Sonang meninggal dunia, maka kedudukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII merupakan ahli waris sah;
14. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII selaku ahli waris, berkewajiban dan bertanggung jawab atas pelaksanaan janji Almarhumah Sabenah binti Sabenih, untuk memberikan dan menyerahkan sebagian tanah yang telah diperjanjikan, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan, kepada Penggugat sebagaimana isi Surat Perjanjian yang telah dibuat di Jakarta pada tanggal 9 Maret 1994, untuk diserahkan kepada Penggugat;
15. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2012, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah memberitahukan melalui surat kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII selaku ahli waris untuk melaksanakan janji almarhumah Sabenah binti Sabenih, namun tidak ada tanggapan dan tidak ada balasan apapun dari Para Tergugat (Bukti P-11);
16. Bahwa selanjutnya Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan janji almarhumah Sabenah binti Sabenih (sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian yang dibuat di Jakarta pada tanggal 9 Maret 1994) kepada Penggugat, meskipun pada tanggal 3 April 2012 untuk kedua kalinya surat Penggugat melalui Kuasa Hukum-nya peringatkan (Bukti P-12);
17. Bahwa dengan tidak adanya tanggapan tersebut di atas, senyata-nyatanya sengaja Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yaitu belum / tidak menyerahkan tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) tersebut kepada Penggugat;
18. Bahwa sebagai akibat perbuatan ingkar janji tersebut di atas Penggugat juga mengalami kerugian baik moril maupun materiil sejumlah Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
Kerugian Materiil :
 - Sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), apabila persil tanah 200 m² kepunyaan Penggugat tersebut dipergunakan untuk



tujuan memperoleh keuntungan dari tahun 1994 sampai dengan sekarang, misalnya dengan memberikan sebagai jaminan atas pinjaman dari perbankan :

- Sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sebagai kerugian materil yang telah Penggugat keluarkan untuk membayar biaya Pengacara dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang Penggugat miliki;

- Kerugian Moril :

Akibat ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, mengakibatkan terganggunya perasaan Penggugat yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materil, namun sangatlah tepat dan layak apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

19. Bahwa mengingat Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang juga nyata-nyatanya telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka secara yuridis Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII haruslah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu memberikan/menyerahkan tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) tersebut kepada Penggugat, dan mengganti seluruh kerugian yang dialami Penggugat;
20. Bahwa untuk menjamin pemenuhan putusan serta mencegah tindakan-tindakan Para Tergugat untuk menghindari putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di Pertukangan Utara RT.05 RW.03 Nomor 52 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, milik Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII;
21. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat menunda pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang harus dibayarkan Para Tergugat kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang secara hukum tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;
23. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII telah berbuat *wanprestasi*, tidak melaksanakan janji yang dibuat oleh Almarhumah Sabenah binti Sabenih, sesuai Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, maka sangatlah beralasan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
24. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 yang dibuat antara Sabenah binti Sabenih dengan Penggugat sudah terlalu lama belum/tidak dilaksanakan penyerahannya, hingga Sabenah binti Sabenih meninggal dunia, para ahli warisnya pun belum/tidak juga melaksanakan, maka sangatlah beralasan Penggugat mengajukan gugatan *wanprestasi* ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk dapat dipertimbangkan dan dikabulkan;
25. Bahwa apabila Penggugat dikabulkan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk memberikan dan menyerahkan sebidang tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan pengadilan dalam perkara ini diucapkan;

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sabenah binti Sabenih merupakan anak kandung tunggal dari pasangan suami istri : Sabenih (wafat pada tanggal 1 Januari 1942) dengan Sariah binti Tolo (wafat pada tanggal 29 November 1993), sesuai dengan :
 - 2.1. Surat Keterangan, Nomor 90/1.755.2, tanggal 1 Juli 1994 dari Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
 - 2.2. Surat Pernyataan Waris, tanggal 4 Juli 1994, yang diketahui oleh :

Hal. 8 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lurah Pertukangan Utara, tanggal 7 Juli 1994, Nomor 352/1.711.01;
- Camat Pesanggrahan, tanggal 7 Juli 1994, Nomor 483/1.711.01 :
- Didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 22 Pebruari 1995, Nomor 16/Pendaftaran.Pdt/1995;

2.3. Surat Keterangan Panitera, tanggal 1 Maret 1995, Nomor 19/Sktr. Pan.Kep/1995/PN.Jak.Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

adalah sah dan berharga :

3. Menyatakan Keterangan Waris yang dibuat di atas meterai pada tanggal 23 Mei 1995 di Jakarta yang telah sama-sama ditandatangani dan di cap jempol oleh Sabenah binti Sabenih, Rokiah binti Sonang, serta Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 20 November 1994 yang dibuat di Jalan Masjid Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Nomor 52 Jakarta Selatan, dan telah di cap jempol oleh kedua pihak di atas kertas segel dari Saria (ibu Sabenah binti Sabenih) ke Sabenah, atas sebidang tanah dan bangunan seluas 2.453 m² yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I, Atas nama Saria, alamat Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Kecamatan Kebayoran Lama;
 - Dengan disaksikan oleh : Nasuki, A. Rosid, dan Muhiyar yang saling membubuhkan tanda tangannya :
 - Didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 25 November 1993, Nomor 36/Pendaftaran. Pdt/1993 :
 - Dicatat dalam buku daftar Notaris Jakarta, E. Sianipar, SH. tanggal 22 November 1993, Nomor 3298/P/1993 :

adalah sah dan berharga :

5. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 3 November 1994 yang dibuat dan ditandatangani di atas kertas segel di Jakarta oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah binti Sonang, yang isinya :

"Yang bertanda tangan dibawah ini, kami delapan bersaudara tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi orang tua kami (Ibu kami Sabenah binti Sabenih) menjual tanah waris/peninggalan almarhum Sonang bin Misan, yang sekarang ini atas nama nenek kami (Saria binti Tolo) C.Nomor 2146 Persil II.D.I. Luas ± 2.453 M², terletak di Pertukangan Utara

Hal. 9 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



RT.05 Rw.03, Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Tanah tersebut ibu kami akan menjual keseluruhannya mengenai harga yang mana pernah dibicarakan oleh ibu kami dan kami setuju dan kami tidak keberatan”;

adalah sah dan berharga :

6. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994, yang dibuat di Jakarta dan di cap jempol di atas kertas segel oleh Sabenah binti Sabenih untuk diberikan kepada Penggugat, yang isinya :

”untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik Nomor C.2146 (DI) luas 2.453 m², yang terletak di Kelurahan Pertukangan Utara RT.05 RW.03, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah binti Sabenih”;

- dengan disaksikan oleh saksi-saksi : Rosid dan Nasuki (Tergugat III) dengan membubuhkan tandatangannya;

adalah sah dan berharga :

7. Menyatakan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tertanggal 20 Juni 1994, yang dibuat di Jakarta dan di cap jempol di atas kertas segel oleh Sabenah binti Sabenih untuk diberikan kepada Penggugat, yang isinya :

”Pihak ke I telah memberi kuasa penuh, untuk menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual kepada pihak ke II terhadap calon pembeli / peminat, adapun luas tanah yang akan dijual berdasarkan Girik C Nomor 2146 Persil 2 Blok 26/P seluas = 2.453 m² tercantum A/n : Saria”

- dengan disaksikan oleh A. Rosid dan Nasuki (Tergugat III) dengan membubuhkan tanda tangannya;

adalah sah dan berharga :

8. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 yang dibuat di Jakarta antara Sabenah binti Sabenih dengan Penggugat yang telah dicap jempol dan ditandatangani di atas kertas segel, yang isinya :

”Dengan ini saya Pihak Ke-I berjanji dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwasannya saya akan memberikan sebahagian tanah milik saya kepada Pihak Ke-II seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan”

- disaksikan oleh saksi-saksi : Haji Romelih, Abd. Rasid dan Muhiyar, dengan membubuhkan tanda tangannya;



- turut menyetujui perjanjian : Nasuki Bin Sonang (Anak), Munhanah Bt. Sonang (Anak), Muh. Nur (Menantu) dengan membubuhkan tanda tangannya;

adalah sah dan berharga :

9. Menyatakan setelah Sabenah binti Sabenih dan Rokiah binti Sonang meninggal dunia, maka kedudukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah merupakan ahli waris sah, adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang belum/tidak menyerahkan tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) sebagaimana isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
11. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik Nomor C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di Pertukangan Utara RT.05 RW.03, Nomor 52 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, milik Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk memberikan dan menyerahkan sebidang tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan pengadilan dalam perkara ini diucapkan;
13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung menanggung dan/atau tanggung renteng sebagai akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), apabila persil tanah 200 m² kepunyaan Penggugat tersebut dipergunakan untuk tujuan memperoleh keuntungan dari tahun 1994 sampai dengan sekarang, misalnya dengan memberikan sebagai jaminan atas pinjaman dari perbankan;
- Sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sebagai kerugian materiil yang telah Penggugat keluarkan untuk membayar biaya Pengacara dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang Penggugat miliki;



Kerugian Moril :

Akibat ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, mengakibatkan terganggunya perasaan Penggugat yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materiil, namun sangatlah tepat dan layak apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;
16. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- a. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;
 - Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*) mengenai hak apa yang dituntut, apakah ingin ditetapkan sebagai pemilik atas tanah Girik seluas 200 m², tanpa menyebutkan batas-batas tanah yang diminta sebagai imbalan, plus tidak disebutnya letak tanah yang menjadi objek gugatan significant dengan tidak samanya lagi batas dan luas tanah dengan yang dikuasainya Para Tergugat saat ini, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
- b. Gugatan Penggugat *Prematur*;
 - Gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya atau terdapat hal yang menangguhkan terkait dengan karena Penggugat terbukti belum melakukan balik nama terhadap tanah Girik Nomor C 2146 (DI) sehingga tetap seluas 2.453 m² dari atas nama Sariah ke dan menjadi atas nama Sabenah binti Sabenih atau Para Tergugat sekalipun.
- c. Gugatan Penggugat memenuhi *Exceptio non Adimpleti Contractus*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak berhak menggugat karena Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Karena Penggugat sendiri terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya, diantaranya berupa:
 - a. Membiarkan Sabenah binti Sabenih tetap menjadi Pihak yang kalah dalam perkara Nomor 217/Pdt.G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 vide Surat Penetapan Aanmaning tanggal 19 Juli 1995 dengan cara tidak menempuh upaya banding kasasi maupun peninjauan kembali;
 - b. Membiarkan perkara Nomor 217/Pdt.G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 selalu dalam keadaan "terbuka" untuk tetap dapat dilaksanakan (eksekusi) significant dengan belum pernah dicabut atau dibatalkannya perkara *a quo*. Berbanding lurus/linear, dengan belum pernah didaftarkannya Surat Perjanjian tanggal 27 November 1995 oleh Balok bin Mahari dan A Ganik bin Mahari untuk diterbitkan *acta van dading* nya oleh Pengadilan Agama Jakarta vide Surat Penetapan Aanmaning tanggal 19 Juli 1995. Padahal Penggugat menjadi Saksi bersama Saksi-Saksi lain dalam Surat Perjanjian tersebut
 - c. Tidak mengurus dan menuntut Balok bin Mahari dan A Ganik bin Mahari untuk segera mencabut atau membatalkan perkara nomor 217/Pdt.G/1994/PAJS ke kepaniteraan pada Pengadilan Agama Jakarta Selatan;
 - d. Tidak pernah menghalangi Sabenah binti Sabenih untuk membubuhkan cap jempolnya pada Surat Perjanjian tanggal 27 November 1995. Malah membiarkannya, dengan cara menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut. Termasuk membiarkan Surat Perjanjian tanggal 27 November 1995 tersebut dibuat tidak dihadapan yang berwenang untuk itu, seperti Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan atau pejabat lain yang setara dan mempunyai kewenangan untuk itu, menghindari terjadinya cacat yuridis terhadap akta. Mengingat perkara *a qua*, disamping buta hurufnya Sabenah binti Sabenih, Balok bin Mahari maupun A Ganik bin Mahari;
 - e. Membiarkan Sabenah binti Sabenih membayar uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Balok bin Mahari

Hal. 13 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



dan A Ganik bin Mahari sebagai bagian dari pelaksanaan perjanjian tanggal 27 November 1995. Tanpa diketahui darimana sumber uang yang diserahkan tersebut;

- f. Tidak membantu Sabenah binti Sabenih untuk memperoleh kembali haknya atas tanah, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara RT.05/RW.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dengan Girik Nomor C2146 (DI) sehingga tetap seluas 2.453 m². Tetapi membiarkan tanah tersebut, berkurang hingga hanya menjadi seluas 1.800 m² saja, tanpa pernah mendapat ganti rugi apapun, dari pihak manapun, akibat kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m²;
 - g. Tidak pernah menyelesaikan proses balik nama terhadap Girik Nomor C 2146 (DI) 2.453 m², yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara RT.05/RW.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dari semula atas nama Saria ke dan menjadi serta atas nama Sabenah binti Sabenih;
- d. Gugatan Penggugat memenuhi klasifikasi *Exceptio Plurium Litis Cansartium*
1. bahwa pasca kematian Sonang bin Misan dan Sabenah binti Sabenih, yang menjadi ahli waris keduanya adalah Surti/Tergugat I, Munhana/Tergugat II Nasuki/Tergugat III, Lilis/Tergugat IV, Uun Maskunah/Tergugat V, Agus Salim/Tergugat VII, Rokiyah dan Ida Nursanti sesuai surat keterangan waris pada yang teregister pada buku Kelurahan Petukangan Utara Nomor 16/1.713.1 tanggal 21-2-2005 dan Register pada Kecamatan Pesanggrahan Nomor 416/1.713.1;
 2. Bahwa berdasarkan pada Surat Keterangan Waris di atas, tidak dikenal Ahli Waris dari Sabenah binti Sabenih maupun Sonang bin Misan, yang bernama Ida Parida binti Sonang. Disamping tidak dijadikannya Rokiyah dan Ida Nursanti sebagai pihak dalam perkara ini;
 3. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat kurang pihak sehingga tidak lengkap. Kurang pihak dan tidak lengkap mana mutatis mutandis menyebabkan penyelesaian perkara ini tidak tuntas vide Putusan MA-RI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang berdasarkan Putusan MA-RI Nomor 2438 K/Sip/1980, gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima



karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara.;

4. Bahwa lain daripada itu Neneng Hasanah sebagai pihak yang memperoleh hak dari Para Ahli Waris atas tanah seluas 200 m² vide Akta Nomor 108/2005 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4122 Kelurahan Petungkang Utara tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini. Belum lagi mengenai Munhana/Tergugat II yang memperoleh hak atas tanah seluas 210 m² berdasarkan Akta Nomor 10992005 Akta tanggal 23 Februari 2005 pada PPAT Suriansyah, SH.

- e. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa gugatan Penggugat Terbukti memenuhi kualifikasi *error in Persona*. Dimana dalam gugatannya, Penggugat semestinya tidak menempatkan Para Tergugat dalam perkara ini. Mengingat tidak adanya dasar dan kepentingan hukum yang cukup (*poin d' interent point d' action*) bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No 4 K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958, yang berbunyi: "Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum" significant dengan hilangnya hak menuntut dari Penggugat karena terjadi *Exceptio non adimpleti contractus* sebagaimana diterangkan di atas.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa semula Penggugat dalam konvensi. Karena rekonvensi ini menjadi Tergugat sebaliknya, semula Para Tergugat dalam konvensi, menjadi Para Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa semua dalil yang telah dikemukakan Para Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi. Sepanjang relevan dan tidak bertentangan dengan muatan dalam rekonvensi ini, mohon dianggap sebagai telah dimasukkan, diberlakukan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa dikarenakan berdasarkan berbagai peristiwa di atas:
 - a. Tergugat terbukti melakukan perbuatan curang (*ontdwiwing*) a *contrario* terkait kewajiban Penggugat sendiri significant dengan peristiwa yang sebenarnya terjadi;
 - b. Tergugat terbukti melakukan perbuatan penyalahgunaan wewenang/keadaan dan perbuatan *wanprestasi*;
 - c. Gugatan/tuntutan Tergugat terbukti belum saatnya dilakukan (Prematur) terhadap Para Penggugat. Disamping kedua perjanjian a



qua bukanlah perjanjian hutang piutang. Hak menuntut TERGUGAT mana baru dapat dilakukan bila Tergugat selesai berprestasi. Prestasi mana tidak pernah dilakukan secara penuh dan tunai;

- d. Terhadap perkara ini berlaku asas *exceptio non adimpleti contractus* karena Tergugat sendiri terbukti lalai ! sehingga kehilangan wewenang untuk menuntut karena tidak dapat menyelesaikan/menuntaskan prestasinya untuk mengurus dan mengamankan dan menyelesaikan balik nama Girik Nomor C 2146 (DI) 2.453 m², yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara RT05/RW03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dari Saria ke dan menjadi serta atas nama Sabenah binti Sabenih bersesuaian dengan Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;

maka wajar dan patut bila Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan dan menetapkan tidak berlaku dan batal demi hukum:

1. Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994;
2. Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;
3. Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994;
4. Surat Perjanjian tanggal 3 November 1994;
4. Bahwa akibat perbuatan curang, perbuatan penyalahgunaan wewenang/keadaan dan perbuatan *wanprestasi* Tergugat mana, Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.215.885.000,00 (satu miliar dua ratus lima belas juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah) sebagai akibat kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m², yang apabila dikalikan harga NJOP tahun 2012 senilai Rp1.862.000,00 ditambah kerugian sebesar Rp50.000.000.- karena harus membayar uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Balok bin Mahari dan A Ganik bin Mahari Total kerugian materiil yang dialami Para Penggugat adalah berjumlah Rp1.215.916.000,00 (satu miliar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
5. Bahwa selain kerugian materiil di atas. Para Penggugat juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) karena Para Penggugat telah dicemarkan nama baik baiknya oleh Penggugat, dengan cara menuduh Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* tuduhan mana secara tidak langsung ditujukan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhumah Sabenah binti Sabenih selaku orang tua dari Para Penggugat;

6. Bahwa atas kerugian materiil dan immaterial di atas. Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Tergugat untuk membayarnya;
7. Bahwa guna menjamin dibayarkannya kerugian materiil dan immateriil di atas, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*); terhadap harta kekayaan Tergugat, yang terletak di Jalan Seratus Nomor 1 RT 007/RW 001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151, termasuk segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh serta melekat di atasnya, dan harta kekayaan lain, baik bergerak maupun tidak yang ada pada Tergugat atau yang ada pada Pihak Lain, karena oper alih, pengasingan, penyembunyian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain, yang akan dimohonkan berdasarkan suatu permohonan yang khas dan tersendiri terkait dengan sita jaminan ini;
8. Bahwa selain sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atas. Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 7,25% (tujuh koma dua puluh lima persen) pertahun (sesuai BI Rate yang berlaku saat ini) atau 0,59% (nol koma lima puluh sembilan persen) perbulan sebagai bagian keuntungan, yang hilang dan tidak dapat dinikmati, bila terhadap ganti rugi materiil atau uang sejumlah Rp1.215.916.000.00 (satu miliar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) di atas, diselenggarakan oleh Para Penggugat dalam bentuk tabungan terhitung sejak perkara ini didaftarkan oleh Penggugat hingga terhadap perkara ini diputuskan dan dilaksanakan pasca berkekuatan hukum tetapnya (*inkracht*);
9. Bahwa selain denda berupa bunga di atas. Para Penggugat juga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini pasca *inkracht*nya;
10. Bahwa guna menjamin dapat dilaksakannya putusan terhadap perkara ini pasca *inkracht* nya. Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum pihak lain yang terkait

Hal. 17 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat, baik langsung maupun tidak, untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik
3. Menyatakan dan menetapkan Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994, Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994, Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994 dan Surat Perjanjian tanggal 3 November 1994 tidak berlaku dan batal demi hukum;
4. Menetapkan dan menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.215.916.000.00 (satu miliar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.215.916.000.00 (satu miliar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
6. Menetapkan dan menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat, sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat, yang terletak di Jalan Seratus Nomor 1 RT 007/RW. 001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151, termasuk segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh serta melekat di atasnya, dan harta kekayaan lain, baik bergerak maupun tidak yang ada pada Tergugat atau yang ada pada Pihak Lain karena oper alih, pengasingan, penyembunyian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain
9. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 7,25% (tujuh koma dua puluh lima persen) pertahun (sesuai BI Rate yang berlaku saat ini) atau 0,59% (nol koma lima puluh sembilan persen) perbulan sebagai bagian keuntungan, yang hilang dan tidak dapat dinikmati, bila terhadap ganti rugi materiil atau uang sejumlah Rp1.215.916.000.00 (satu miliar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) di atas, diselenggarakan oleh Para Penggugat dalam bentuk tabungan terhitung sejak perkara ini didaftarkan oleh Penggugat hingga terhadap perkara ini

Hal. 18 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



diputuskan dan dilaksanakan pasca berkekuatan hukum tetapnya (*inkracht*) ;

10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini pasca inkrahtnya;
11. Menghukum pihak lain,yang terkait dengan Penggugat, baik langsung maupun tidak untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 426/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL tanggal 28 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);;

DALAM REKONVENSI.

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp2.816.000,00 (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 525/PDT/2014/PT.DKI tanggal 25 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut diikuti



dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Januari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 Februari 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Februari 2015;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Duduk Perkaranya

Berdasarkan alasan-alasan hukum di bawah ini Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan Kasasi kepada Yang terhormat Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara *a quo* ini sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan mengenai :
 - 1.1. Duduk perkara.
 - 1.2. Tentang hukumnya mengenai : saksi dan bukti surat.
 - 1.3. Tentang putusannya.
2. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan mengenai Saksi dalam duduk perkaranya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-20 halaman 36 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas, Tergugat juga mengajukan 2(dua) orang saksi yang bernama 1. Saksi Sarnap setelah disumpah sesuai dengan agamanya, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut dan 2. Saksi Nur Ali, tidak disumpah karena saksi adalah suami dari Tergugat II dan hanya didengar keterangannya, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :



1. Saksi Nur Ali diajukan sebagai saksi dimuka persidangan oleh Para Terbanding/semula Para Tergugat adalah menyalahi/melanggar ketentuan Pasal 1910 KUHPerdara, yang berbunyi dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi dan tidak boleh didengar ialah para anggota keluarga dan semenda dalam garis lurus dari salah satu pihak, begitu pula suami atau istri, sekalipun setelahnya suatu perceraian;

Oleh karenanya Nur Ali tidak boleh didengar keterangannya sebagai saksi dimuka persidangan dalam perkara ini.

2. Saksi Nur Ali diajukan sebagai saksi dimuka persidangan namun tidak disumpah (karena saksi adalah suami dari Tergugat II), adalah menyalahi /melanggar ketentuan Pasal 1911 KUHPerdara, yang berbunyi:

Tiap saksi diwajibkan, menurut cara agamanya, bersumpah atau berjanji bahwa ia akan menerangkan apa yang sebenarnya.

Oleh karenanya Nur Ali adalah bukan saksi menurut Pasal 1910 KUHPerdara, maka Nur Ali selain tidak boleh disumpah juga tidak boleh didengar keterangannya sebagai saksi di muka persidangan dalam perkara ini.

3. Saksi Sarnap setelah disumpah sesuai dengan agamanya dan diajukan dimuka persidangan oleh Para Terbanding/semula Para Tergugat sebagai saksi, adalah telah menyalahi dan melanggar ketentuan Pasal 1905 KUHPerdara yang berbunyi :

Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya.

Oleh karenanya Sarnap tidak boleh diajukan dimuka persidangan karena Sarnap adalah sendirian tanpa saksi yang cakap lainnya, sebagaimana azas "satu saksi bukan saksi"

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan mengenai saksi dalam duduk perkara di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan

Tentang Pertimbangan Hukumnya

1. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-10 halaman 40 pada putusan yang mempertimbangkan :



Menimbang bahwa selanjutnya Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-14 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Sarnap dan Nur Ali;

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. Saksi Sarnap dan Nur Ali adalah tidak tepat dan tidak benar untuk diajukan sebagai Saksi dimuka persidangan, serta menyalahi aturan/dan melanggar ketentuan Pasal 1905, Pasal 1910 dan Pasal 1911 KUHPerdara sebagaimana telah diuraikan di atas;

Oleh karena Sarnap dan Nur Ali bukan/tidak boleh dijadikan sebagai Saksi sesuai Pasal 1905, Pasal 1910 dan Pasal 1911 KUHPerdara, maka Sarnap dan Nur Ali tidak boleh diambil keterangannya dimuka persidangan untuk menguatkan dalil bantahan pihak Para Terbanding/semula Para Tergugat;

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan;

2. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-18 halaman 40 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa setelah Majelis memeriksa pembuktian dari kedua pihak, yaitu bukti tanda P-1, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, T-4, T-5, T-7, T-11 dan T-12, dikaitkan dengan keterangan saksi Muhiar bin Seman Abdullah, Tasruf, Sarnap dan Nur Ali di persidangan, maka dapatlah ditarik suatu fakta hukum sebagai berikut :

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1) *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti Pemohon Kasasi/semula Pemanding/semula Penggugat yang bertanda P-14, P-15, P-16, P-17 :

- Padahal bukti Penggugat tersebut merupakan tanda bahwa Penggugat telah melaksanakan tugas-tugas sebagaimana tercantum pada bukti P-6 (Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan), dan;
- Pemberi Kuasa (Sabena *binti* Sabenih) pada saat minta persekot pembayaran telah menyebutkan kepada Penggugat



secara lisan "agar tanah cepat laku terjual sebagian, tidak usah dibalik namakan yang penting si pembeli mau untuk membeli" maka Sabenah binti Sabenih sebelum tanah laku terjual, minta persekot/uang muka, pertanda bahwa tanah sedianya laku terjual, yakni :

- Kuitansi tanggal 23 Agustus 1994 yang dibuat di atas meterai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah binti Sabenih banyaknya uang Rp25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran Persecot tanah atas nama Ny. Saria/Sabenah binti Sabenih/Sonang bin Misan C.2146 persil 2 DI luas \pm 2.453 M²;
- Kuitansi tanggal 24/2-1995 yang dibuat di atas meterai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah banyaknya uang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran Persecot tanah seluas 2453 m² girik C.2146 persil 2 DI terletak di RT.05/03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- Kuitansi tanggal 15-4-1995 yang dibuat di atas materai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah banyaknya uang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran Persecot tanah seluas 2453 m² girik Nomor C.2146 atas nama Saria p. 2 DI terletak di RT.05/03 Kelurahan P. Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- Kwitansi tanggal 15 Juni 1995 yang dibuat di Jakarta dari Penggugat dan diterima oleh Nasuki (Tergugat III) banyaknya uang Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran Bon uang untuk keperluan pribadi;

Ini sebagai bukti bahwa ahli waris pun tidak keberatan atas kehendak orang tuanya (Sabenah binti Sabenih) untuk menjual sebagian tanah miliknya;

- 2) *Judex Facti* tidak mengindahkan Pasal 1905, Pasal 1910 dan Pasal 1911 KUHPerdata sebagaimana telah diuraikan di atas,



bahwa Sarnap dan Nur Ali tidak cakap dan tidak memenuhi syarat sah untuk diajukan sebagai Saksi di muka persidangan;

Oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* bahwa saksi Sarnap dan saksi Nur Ali dapat ditarik suatu fakta hukum adalah keliru dan tidak benar;

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan;

3. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-16 halaman 41 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat maupun jawaban dari Para Tergugat, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan dalam perkara *a quo* yakni : apakah benar Penggugat berhak atas tanah yang telah diperjanjikan oleh almarhum Sabenah binti Sabenih (ibu dari Para Tergugat) untuk menerima tanah seluas 200 M² yang tercatat dalam Girik Nomor C,2146 Persil 2 Blok D.I terletak di RT.005 RW.03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan sebagai Jasa Penggugat dalam Pengurusan surat-surat tanah sampai penjualan atas tanah milik Sabenah *binti* Sabenih hingga laku terjual dan apakah Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disepakati kedua belah pihak dalam Surat Perjanjian tersebut ?

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. Sabenah binti Sabenih sebelum tanah laku terjual, secara lisan telah mendesak kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat agar tanah secepatnya untuk dijual walau tidak seluruhnya dan tidak perlu dibalik namakan yang penting cepat laku, hal ini ditandai dengan permintaan Sabenah binti Sabenih berupa uang persekot sebanyak 3(tiga) kali sebelum sebagian ataupun seluruhnya tanah laku terjual, yakni :
 - Tanggal 23 Agustus 1994 sebesar : Rp. 25.000.000,00;
 - Tanggal 24 Pebruari 1995 sebesar : Rp. 500.000,00;
 - Tanggal 15 April 1995 sebesar : Rp. 500.000,00;



2. Sabenah binti Sabenih sebelum tanah laku terjual, secara lisan telah mendesak kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat untuk menyetujui tanah laku sebagian dan tidak luas seluruhnya, yang penting tanah laku terlebih dahulu;
3. Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 yang diketahui dan ditanda tangani oleh ahli waris pada waktu itu, pihak ahli waris merasa tidak keberatan apapun, hal demikian terbukti Para Termohon Kasasi/semula Para Terbanding/semula Tergugat tidak mengajukan gugatan kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat bahkan sebaliknya Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugatlah yang mengajukan gugatan;
4. Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat menganggap kewajibannya sesuai Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 telah selesai, namun pihak Para Termohon Kasasi/semula Para Terbanding/semula Tergugat sudah cukup lama tidak melaksanakan isi Perjanjian dan tidak memberikan tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat;
Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat Kasasi) mohon mempertimbangkan
4. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-25 halaman 41 pada putusan yang mempertimbangkan :
Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-5, P-6 = Bukti T-5 Pihak Sabenah binti Sabenih (Ibu Para Tergugat) telah memberi Kuasa Penuh kepada H. Abdullah Mursyid untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Saria, Girik Nomor 2146 (DI) seluas 2.453 m² terletak di Kelurahan Pertukangan Utara RT.05/RW.03 kepada atas nama Sabenah binti Sabenih (ibu Para Tergugat) dan hal tersebut jika dihubungkan dengan surat Bukti P-7 dan P-8 atau Bukti T-4 dan Bukti T-5 berupa surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 9 Maret 1994 dan tanggal 3 November 1994 yang pada pokoknya pihak Sabenah binti Sabenih

Hal. 25 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015



(Para Tergugat) setuju ibunya (Sabenah binti Sabenih) untuk menjual keseluruhan tanahnya dan bilamana telah selesai pengurusannya akan memberikan tanah seluas 200 m² kepada H. Abdullah Cs.

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 yang dibuat oleh Sabenah binti Sabenih adalah dengan H. Abdullah Mursyid (Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat) sendirian tidak dengan orang lain sebagaimana *Judex Facti* sebutkan H. Abdullah Cs;
2. Sabenah *binti* Sabenih guna untuk mendapatkan persekot, maka secara lisan memberitahukan kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat bahwa tanah miliknya yang penting cepat laku terjual, maka tidak perlu menunggu balik nama dan luas tanah sebagian juga boleh yang penting cepat dilakukan, oleh karenanya si pembeli dapat segera dimintai uang muka/persekot, itupun guna meyakinkan calon si pembeli tanah, Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat menjaminkan sementara Sertifikat Hak Milik a/n H. Abdullah Mursyid (Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat) kepada calon pembeli tanah milik Sabenah *binti* Sabenih demi untuk mendapatkan uang persekot;
3. Jika menunggu tanah semua laku, maka ahli waris tidak bisa menempati tanah warisan dari orang tuanya seperti sekarang ini, makanya Para Termohon Kasasi/semula Para Terbanding/semula Tergugat tidak keberatan/tidak pernah menggugat apapun kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat sebelum gugatan ini diajukan.

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan.

5. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-1 halaman 42 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi Penggugat Muhiar bin Seman Abdullah



menerangkan pengurusan tanah belum selesai dan sebagian tanah sudah terjual dan sebagian lagi belum tuntas, sesuai dengan keterangan saksi Para Tergugat Nur Ali menerangkan ikut bertanda tangan dalam surat Bukti T-4 dan P-7 bahwa luas tanah milik Sabenah binti Sabenih semuanya 2.453 M² dan dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat pihak Penggugat belum sepenuhnya melaksanakan isi dari Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 yang dibuat antara Sabenah binti Sabenih (Ibu Para Tergugat) sebagaimana mestinya.

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. *Judex Facti* tidak benar dalam pertimbangannya mengenai Nur Ali diambil keterangannya sebagai saksi dimuka persidangan, hal ini *Judex Facti* telah melanggar dan tidak mematuhi bunyi Pasal 1910 dan Pasal 1911 KUHPerdata.
2. Sabenah binti Sabenih karena ingin mendapatkan uang persekot terlebih dahulu, maka secara lisan telah memerintahkan kepada Pemohon Kasasi / semula Pembanding/semula Penggugat agar tanah miliknya, baik sebagian dan tidak perlu dibalik namakan untuk cepat dijual kepada calon si pembeli tanah, hal ini terwujud dengan adanya Sabenah binti Sabenih telah mendapatkan 3 (tiga) kali penerimaan uang persekot dari si pembeli melalui Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat;
3. Oleh karenanya anggapan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat kewajibannya telah selesai, makanya Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat berhak untuk menerima tanah seluas 200 m² yang telah diperjanjikan oleh Sabenah binti Sabenih.

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan.

6. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-10 halaman 42 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, surat tanah a/n Sariah (orangtua dari Sabenah binti Sabenih), Girik Nomor C. 2146 (DI) luas tanah lebih kurang 2.453 m² yang terletak Kelurahan



Pertukangan Utara RT. 05/03, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, sedangkan kenyataan yang baru terjual lebih kurang 1.800 M², sehingga masih ada tanah yang belum terjual dan belum tuntas.

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. *Judex Facti* dalam pertimbangannya keliru, karena baik Sabenah binti Sabenih maupun ahli warisnya tidak pernah komplin bahwa ada tanah yang belum terjual dan belum tuntas, hal ini terbukti sebelum Pemohon Kasasi/semula Pemanding/semula Penggugat mengajukan gugatan, pihak Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat tidak mengajukan gugatan atas keberatan atau kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh Pemohon Kasasi/semula Pemanding/semula Penggugat;
2. Bahkan tanah laku terjual sebagian itupun dikehendaki oleh Sabenah binti Sabenih sendiri, agar cepat tanah miliknya laku terjual, terbukti Sabenah binti Sabenih telah meminta uang persekot sebelum tanahnya laku terjual;

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan.

7. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) pada alinea-15 halaman 42 pada putusan yang mempertimbangkan :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis karena kewajiban Penggugat belum tuntas dan belum sepenuhnya menyelesaikan pengurusan tanah milik Sabenah *binti* Sabenih (Para Tergugat) sehingga belum memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang disepakati kedua belah pihak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena Prematur untuk diperiksa dan diadili dalam perkara *a quo*;

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. Isi perjanjian yang dibuat antara Sabenah binti Sabenih dengan H. Abdullah Mursid (Pemohon Kasasi/semula Pemanding/semula Penggugat) telah selesai dilaksanakan, hal ini diwujudkan adanya:



- 1.1 Sesuai permintaan Sabenah binti Sabenih secara lisan, bahwa tanah miliknya agar dijual secepatnya walau luasnya sebagian yang laku, kepemilikan tanah yang sebelumnya atas nama Saria tidak perlu dibalik namakan terlebih dahulu asalkan calon si pembeli bersedia untuk membeli tanah miliknya;
- 1.2 Hal tersebut di atas agar bisa dilaksanakan secepatnya karena Sabenah binti Sabenih mengharapkan dibayar uang persekot oleh calon si pembeli tanah melalui Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat;
- 1.3 Uang persekot terwujud diterima oleh Sabenah binti Sabenih sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :
 - Kuitansi tanggal 23 Agustus 1994 yang dibuat di atas meterai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah binti Sabenih banyaknya uang Rp25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran Persekot tanah atas nama Ny. Saria/Sabenah binti Sabenih/Sonang bin Misan C.2146 persil 2 DI luas \pm 2.453 m²;
 - Kuitansi tanggal 24/2-1995 yang dibuat di atas materai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah banyaknya uang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran Persekot tanah seluas 2453 m² girik C.2146 persil 2 DI terletak di RT.05/03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
 - Kuitansi tanggal 15-4-1995 yang dibuat di atas meterai di Jakarta dari Penggugat kepada Ny. Sabenah banyaknya uang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran persekot tanah seluas 2453 m² girik Nomor C.2146 atas nama Saria p. 2 DI terletak di RT.05/03 Kelurahan P. Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
2. Sejak penjualan tanah milik Sabenah binti Sabenih baik sebagian dan masih ada tanah yang tersisa belum laku terjual dan tanah tersebut belum dibalik namakan, pihak Sabenah binti Sabenih semasa hidupnya dan ahli waris tidak keberatan, hal ini terbukti



tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat baik secara lisan ataupun gugatan ke pengadilan;

3. *Judex Facti* (tingkat pertama) telah keliru dalam menyimpulkan fakta yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat belum tuntas dalam menyelesaikan kewajibannya sebagaimana isi surat perjanjian yang disepakati kedua belah pihak;

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan;

8. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) dalam pertimbangan hukumnya pada alinea-5 halaman 5 pada putusan yang mempertimbangkan : Menimbang, bahwa dari memori banding Pembanding disamping tidak diketemukan hal-hal yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Januari 2014 Nomor 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding juga hanya berupa pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Pertimbangan *Judex Facti* (tingkat banding) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. *Judex Facti* tidak membahas pokok perkara yang dimohonkan banding dari memori banding Pembanding secara rinci, tepat dan benar, dan *Judex Facti* sekedar menyebutkan :

tidak diketemukan hal-hal yang dapat membatalkan putusan

2. Bahwa pertimbangan di atas, dijadikan dasar *Judex Facti* dalam menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Januari 2014 Nomor 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dan tidak membahas pokok perkara maupun hukum di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan.

Tentang Putusannya

1. Bahwa *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan putusan sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* (tingkat pertama) dalam halaman 42 pada putusan yang memutuskan :
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);



Putusan *Judex Facti* (tingkat pertama) demikian adalah tidak benar dan keliru, karena :

1. *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan dalam duduk perkaranya, mengenai ketidak absahan Sarnap dan Nur Ali yang oleh Para Termohon Kasasi/semula Para Terbanding/semula Para Tergugat diajukan sebagai Saksi dimuka persidangan, karena melanggar Pasal 1905, Pasal 1910 dan Pasal 1911 KUHPerdata;
2. *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan tentang pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara, mengenai tidak dipertimbangkannya bukti Penggugat yang bertanda P-14, P-15, P-16, P-17, padahal bukti-bukti tersebut merupakan tanda bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum pada Bukti P-7 sesuai permintaan pemberi kuasa (Sabeneh *binti* Sabeneh semasa hidupnya);
3. *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan tentang pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara, bahwa Sabeneh *binti* Sabeneh dengan adanya penerimaan uang persekot adalah sangat mengharapkan tanah miliknya cepat laku terjual walau tidak seluruhnya dan tidak perlu dibalik namakan, hal demikian telah disampaikan secara lisan kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat sebelum menerima uang persekot;
4. *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan tentang pertimbangan hukumnya dalam putusannya, karena Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat merasa bahwa kewajibannya telah selesai sehingga sudah memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang disepakati kedua belah pihak, hal ini ditunjukkan bahwa tidak ada pihak-pihak yang keberatan atau menggugat kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/semula Penggugat;

Oleh karena *Judex Facti* (tingkat banding) tidak mempertimbangkan putusan di atas, maka *Judex Facti* (tingkat kasasi) mohon mempertimbangkan.

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 05 Januari 2015 dan jawaban memori tanggal 17 Februari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan



Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah ingkar janji atau *wanprestasi* karena tidak memberikan tanah yang dijanjikan sebagai imbalan terhadap jasa Penggugat mengurus penjualan tanah milik ibu kandung Para Tergugat dan dipersidangan terbukti bahwa penjualan tanah *aquo* belum selesai sepenuhnya, karena itu gugatan *aquo prematur*, oleh karena itu putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar;
- Bahwa lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian terhadap 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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. ABDULLAH MURSID 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. ABDULLAH MURSID** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 07 Juli 2015** oleh Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr.Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua ,

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn.

Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd

Dr.Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

- 1. Meterai Rp 6.000,00
- 2. Redaksi..... Rp 5.000,00
- 3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00 +

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Priambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 33 dari 34 Hal. Putusan Nomor 930 K/Pdt/2015

