



P U T U S A N

No. 1324 K /Pdt/ 2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. HASNAINATI,**
2. **SUDDIN. T,** keduanya bertempat tinggal di Jln. MT. Haryono Watampone (depan Terminal Petta Ponggawae),Kelurahan Bulu Tempe,Kecamatan Tanet Riattang Barat, Kabupaten Bone, dalam hal memberi kuasa kepada : Waspada, SH, Advokat/Pengacara, berkantor di Jln. Andi Sambaloge kompleks BTN Pepabri Blok El No. 13, Kelurahan Masumpu, Kecamatan Tanete Riattang, Watampone, Kabupaten Bone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2010;
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

Lawan

- H. HAMIDE,** bertempat tinggal di Jln. MT. Haryono, Watampone, Kel. Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : H. Jamaluddin Sabba, SH., Pengacara/advokat, berkantor di Jln. Goa Mampu, Pole Jiwa, Desa Pakkasalo, Kec. Dua BoccoE, Kabupaten Bone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2010;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi sebagai dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Watampone pada pokoknya atas dalil-dalil :

Mengenai sebuah rumah toko (ruko) beserta tanahnya, luas 120 M2, terletak di Jln. MT. Haryono, Watampone (depan terminal Petta Ponggawae), Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : jalan poros Bone Makassar ;
- Timur : tanah milik Welli Jims ;
- Selatan : tanah milik Welli Jims ;
- Barat : tanah milik Sennating ;

1. Bahwa rumah toko (ruko) obyek sengketa tersebut di atas adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 587 Tahun 2005, Kelurahan Bulu Tempe, yang dibangunnya sendiri sejak Tahun 2005 sampai dengan awal Tahun 2008 ;
2. Bahwa setelah obyek sengketa milik Penggugat tersebut selesai di bangun, maka Penggugat hendak menjualnya. Atas informasi dari Ramli pada sekitar bulan Agustus 2008, Tergugat I datang menemui Penggugat di rumahnya dengan maksud mau membeli rumah toko milik Penggugat dan ketika itu Tergugat bersedia membeli obyek sengketa dari Penggugat dengan harga Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
3. Bahwa 5 (lima) hari setelah Penggugat dan Tergugat I sepakat dengan harga tersebut di atas, Tergugat I datang menemui Penggugat dengan membawa uang sebanyak: Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi dan selebihnya yang masih tersisa, Tergugat berjanji akan melunasi seluruhnya setelah 10 (sepuluh) hari dari pembayaran panjar ;
4. Bahwa setelah janji Tergugat I akan melunasi harga rumah milik Penggugat selama 10 (sepuluh) hari telah lewat, Penggugat mendatangi Para Tergugat menagih pelunasan harga obyek sengketa, namun Tergugat I belum mempunyai uang dan ketika itu, Tergugat I kembali berjanji akan melunasinya dengan meminta waktu 10 (sepuluh) hari lagi, namun tiba 10 (sepuluh) hari sesuai dengan janjinya, Tergugat I juga belum melunasi harga rumah milik Penggugat tersebut di atas ;
5. Bahwa karena Tergugat I tidak melunasi janjinya sebagaimana tersebut di atas, sehingga Penggugat menyuruh Tergugat I dan Tergugat II meninggalkan obyek sengketa dan Penggugat akan kembalikan panjar yang telah dibayarnya sebanyak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), akan tetapi Tergugat II menyerahkan sawahnya yang terletak di Jln. Talungen, Desa Talungen, Kecamatan Barebbo, Kabupaten Bone, berdasarkan Akta Jual Beli pihak yang berperkara ;

Nomor : 592/11/BRB/TL/2008, yang dinilai harganya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun untuk menghindari pajak sehingga yang tertulis dalam Akta Jual Beli hanya Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang di terima oleh istri Penggugat bernama Hajja Suryani Dahlan, selanjutnya Tergugat I berjanji lagi akan melunasi hutangnya yang masih tersisa sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dalam waktu 1 (satu) minggu ;

6. Bahwa setelah janji Tergugat I untuk melunasi harga obyek sengketa rumah Penggugat selama 1 (satu) minggu telah lewat, maka Penggugat meminta Para Tergugat tinggalkan obyek sengketa dan Penggugat akan mengembalikan panjar harga rumah sebanyak Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) termasuk mengembalikan sawah milik Tergugat II yang sudah di ambik istri Penggugat bernama Hajjah Suryani Dahlan, namun Tergugat I berjanji lagi akan melunasi harga obyek sengketa setelah sertifikat rumah Penggugat di pecah dan satu minggu setelah Tergugat I menerima pecahan sertifikat, maka Tergugat I berjanji lagi memastikan melunasi harga obyek sengketa milik Penggugat ;
7. Bahwa berharap pada janji Tergugat I akan membayar Penggugat sebagaimana Posita point 6 (enam) di atas, maka Penggugat bersama istrinya dan Tergugat I bersama Tergugat II, menghadap pada Notaris Ediyanto, SH pada hari Selasa 21 oktober 2008, menandatangani akta jual beli sebagai persyaratan pemecahan sertifikat milik Penggugat dengan harga yang tertulis dalam akta hanya Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sekedar untuk menghindari banyaknya pembayaran pajak dan fungsi Akta Jual Beli tersebut hanya sebagai dasar pemecahan sertifikat milik Penggugat saja ;
8. Bahwa setelah sertifikat selesai di pecah pada tanggal 23 Oktober 2008, ternyata satu minggu setelah sertifikat pemecahan telah di terima oleh Tergugat I, namun Tergugat I tetap tidak melunasi harga obyek sengketa sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga kembali Penggugat menyuruh Para Tergugat meninggalkan obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I berjanji lagi akan membayar Penggugat, 1 (satu) minggu lagi ;
9. Bahwa setelah janji Tergugat I tidak dipenuhi, maka Penggugat kembali menyuruh Para Tergugat, meninggalkan rumah Penggugat, akan tetapi dengan perasaan tangis, Para Tergugat membuat lagi Surat Pengakuan Hutang dihadapan Notaris

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



Ediyanto, SH, pada hari Selasa 2 Desember 2008, akan tetapi ternyata sampai Penggugat melaporkan Tergugat I pada Kepolisian Resor Bone pada tanggal 25 Maret 2009 dan Tergugat I sudah di vonis dalam perkara Pidana Nomor: 505/Pid.B/2009/PN.WTP pada hari Selasa 12 Januari 2010, hingga gugatan ini Penggugat ajukan di Pengadilan Negeri Watampone, Para Tergugat belum membayar Penggugat sementara Para Tergugat menempati rumah Penggugat sejak bulan Agustus Tahun 2008 hingga kini sudah berjalan selama 19 bulan lamanya ;

10. Bahwa pada hari Jumat 20 Maret 2009, Para Tergugat telah membuat pernyataan bahwa kalau sampai pada tanggal 25 Maret 2009 Para Tergugat tidak membayar Penggugat, maka uang panjar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sawah yang pernah di terima Penggugat melalui istrinya yang di hitung nilainya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi hangus dan obyek sengketa Para Tergugat akan kembalikan kepada Penggugat;
11. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah Penggugat selama 19 (sembilan belas) bulan dan tidak membayar harga obyek sengketa milik Penggugat sesuai perjanjian tersebut di atas kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
12. Bahwa tindakan Tergugat I melakukan pemecahan Sertifikat hak Milik atas nama Penggugat Nomor: 587 Kelurahan Bulu Tempe Tahun 2005 menjadi atas namanya sendiri dalam sertifikat Pecahan Nomor: 780 Kelurahan Bulu Tempe Tahun 2008, sementara obyek sengketa tersebut belum dilunasi dan atau belum di bayar utangnya oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
13. Bahwa selama Para Tergugat menempati obyek sengketa milik Penggugat, selama itu pula Penggugat mengalami kerugian, jika Penggugat sendiri yang menyewakan obyek sengketa kepada orang lain, maka sewanya sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta) rupiah) per bulan, yang jika di kali selama 19 (sembilan belas) bulan maka Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.152.000.000,- (seratus lima puluh dua juta rupiah) ;
14. Bahwa untuk mencegah keterlambatan Para Tergugat melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka patut menurut hukum menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari sejak adanya keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
15. Bahwa berbagai upaya secara damai telah dilakukan Penggugat untuk menyelesaikan perkara ini di luar persidangan, namun semuanya sia-sia belaka ;



16. Bahwa Penggugat khawatir akan itikad buruk Para Tergugat untuk memindah tangankan obyek sengketa kepada pihak lain, maka patut dan beralasan hukum pula untuk di mohonkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap obyek sengketa ;
17. Bahwa dalam menggelar perkara ini telah menimbulkan biaya, maka patut pula dibebankan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
18. Bahwa gugatan ini di dasarkan atas pembuktian yang kuat, maka di mohon putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya Banding dan Kasasi maupun verset ;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka di mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Watampone cq Majelis Hakim yang terhormat, memutus sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak di bayar sesuai dengan perjanjian oleh Tergugat I sebagaimana terurai dalam posita gugatan adalah batal demi hukum ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I memecah Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor: 765 Tahun 2005 Kelurahan Bulu Tempe menjadi atas nama Tergugat I sendiri dengan Sertifikat Pecahan Nomor : 780 Kelurahan Bulu Tempe Tahun 2008, luas 120 M2, tanpa melunasi harga obyek sengketa sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Tergugat tidak mentaati Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Notaris Ediyanto, SH tepat pada waktunya adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akta jual beli tanah sawah antara Tergugat II dan Hajjah Suryani Dahlan tertanggal 14 Oktober 2006 yang ditanda-tangani dihadapan Camat Barebbo Andi Edwin Terwo, S.Sos adalah sah dan mengikat ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli yang ditanda-tangani dihadapan Notaris Ediyanto,SH pada tanggal 21 Oktober 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang menyepakati harga rumah toko milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah batal demi hukum ;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



8. Menyatakan menurut hukum bahwa pernyataan yang telah di buat oleh Para Tergugat tertanggal 20 Maret 2009, yang menyatakan bahwa kalau Tergugat I dan Tergugat II tidak membayar dan atau melunasi hutang Para Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 25 Maret 2009 adalah sah dan mengikat Para Tergugat ;
9. Menghukum Para Tergugat mengembalikan obyek sengketa dengan cara mengosongkan obyek sengketa, membongkar seluruh isi dan bangunan yang ada di dalam obyek sengketa kemudian mengangkat dan memindahkan ke tempat lain dengan biaya sendiri, kemudian menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama Para Tergugat menempati obyek sengketa kurang lebih selama 19 bulan sebesar Rp.152.000.000,- (seratus lima puluh dua juta rupiah);
11. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ;
12. Membatalkan segala bentuk perjanjian/kesepakatan baik lisan maupun tertulis ataupun dalam bentuk akta yang menimbulkan hak bagi siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menguasai obyek sengketa ;
13. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap obyek sengketa adalah sah dan berharga ;
14. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada kemungkinan handing, kasasi maupun verset ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna/tidak lengkap pihaknya seharusnya Hj. Suryani Dahlan di ikut sertakan pula sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena terkait juga dalam perkara ini yakni turut serta dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal proses penerimaan pembayaran harga jual beli obyek sengketa, sebagaimana tersebut pada kedua akta jual beli tertanggal 14 Oktober 2008 yakni akta jual beli No. 592/11/BRB/TL/2008 senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), akta jual beli No.592/12/BRB/TL/2008 senilai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan bukti kwitansi/tanda terima uang sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 25 September 2008 dengan demikian jelas menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa segala hal yang telah tersirat dalam jawaban di atas mohon dikemukakan kembali dalam gugatan Rekonvensi ini ;
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah mengadakan kesepakatan jual beli atas obyek sengketa seharga sebesar Rp.550.000.000,-
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebagian harga jual beli obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.105.000.000,- sedang sisanya belum di lunasi sebesar Rp.445.000.000,-
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi membenarkan adanya bentuk pembayaran berupa tanah sawah dan sejumlah uang tunai dari Penggugat Rekonvensi serta membenarkan pula adanya surat/akta-akta dan sertifikat yang terbit berkaitan dengan obyek sengketa, maka jual beli tersebut telah terjadi dan sah menurut hukum

Berdasarkan gugatan Rekonvensi di atas, maka Penggugat Rekonvensi memohon kiranya kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah terjadi kesepakatan jual beli atas obyek sengketa seharga Rp.550.000.000,-
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebagian harga jual beli obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.105.000.000,-
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi belum melunasi sisa harga jual beli obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.445.000.000,-
5. Menyatakan bahwa bukti surat berupa :
 - Akta Jual Beli tanggal 14 Oktober 2008 No. 592/II/BRB/TL/2008 dan Akta Jual Beli No. 592/12/BRB/TL/2008 ;
 - Akta Jual Beli tanggal 21 Oktober 2008 No. 1128/2008 ;

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 1165/Bulu Tempe/2006 tanggal 5 November 2008 atas nama Hj. Hasnawati dan
- Kwitansi/tanda terima uang tangga! 25 September 2008 ;

Adalah sah dan berharga menurut hukum ;

6. Menyatakan bahwa akta pengakuan hutang No. 01 tanggal 2 Desember 2008 yang dibuat oleh Notaris Ediyanto, SH adalah cacat hukum, tidak mengikat dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan pula bahwa surat pernyataan tulisan tangan tanggal 20 Maret 2009 yang ditanda-tangani Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum, tidak mengikat dan batal demi hukum ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mentaati isi putusan ini ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU : dalam peradilan yang baik maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Watampone telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 13/Pdt.G/2010/PN.WTP tanggal 25 November 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak dibayar sesuai dengan perjanjian oleh Tergugat I sebagaimana terurai dalam posita gugatan adalah batal demi hukum ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I memecah Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor : 785 Tahun 2005 Kelurahan Bulu Tempe menjadi atas nama Tergugat I sendiri dengan Sertifikat Pecahan Nomor : 780 Kelurahan Bulu Tempe Tahun 2008 seluas 120 M2 tanpa melunasi harga obyek sengketa sebesar



Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Tergugat tidak mentaati Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Notaris Ediyanto, SH tepat pada waktunya adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akta jual beli yang ditanda-tangani dihadapan Notaris Ediyanto, SH pada tanggal 21 Oktober 2008, antara Penggugat dengan Tergugat I yang menyepakati harga rumah toko milik Penggugat yang beli oleh Tergugat I sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah batal demi hukum, karenanya tidak mengikat ;
7. Menghukum Para Tergugat mengembalikan obyek sengketa dengan cara mengosongkan obyek sengketa, membongkar seluruh isi dan bangunan yang ada di dalam obyek sengketa, kemudian mengangkat dan memindahkan ke tempat lain dengan biaya sendiri, kemudian menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat ;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selama Para Tergugat menempati obyek sengketa kurang lebih 19 bulan sebesar Rp.52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah) ;
9. Membatalkan segala bentuk perjanjian/kesepakatan baik lisan maupun tertulis ataupun dalam bentuk akta yang menimbulkan hak bagi siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menguasai obyek sengketa ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 224. 000,- (Dua ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Makassar dengan putusan No. 157/PDT/2011/PT.MKS tanggal 9 Juni 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 4 Juli 2011 (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Maret 2010), kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Juli 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 13/Pdt.G/2010/PN.Wtp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Watampone, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juli 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 1 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone pada tanggal 12 September 2011;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Alasan pertama :

Bahwa Hakim Banding didalam putusannya memuat pertimbangan hukum yang tidak sempurna/tidak cukup, karena hanya sekedar mengambil alih putusan Hakim pertama terdahulu dengan menolak memori banding pembanding tanpa mengemukakan alasan- alasan hukum yang kiranya dapat dipandang sebagai dasar untuk menguatkan putusan Hakim pertama terdahulu itu.

Alasan kedua :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap putusan Hakim Banding karena sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya, baik mengenai perihal yang berhubungan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta, kenyataan-kenyataan berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang terungkap dipersidangan.

Alasan ketiga :

Bahwa Hakim Banding seperti halnya Hakim pertama terdahulu tidak menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dimana dalam jual beli tersebut terbukti bahwa pembeli belum melunasi sisa harga objek sengketa sesuai perjanjian, menurut hukum maka pembeli telah lalai memenuhi kewajibannya terhadap penjual karena itu adalah keliru jika jual beli dalam perkara ini dinyatakan batal hukum;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 April 1973 No.122 K/Sip/1973, berfatwa hukum sebagai berikut: " Menurut hukum adat dalam hal jual beli, tidak dapatnya pembeli melunasi sisa harga pada waktu yang dijanjikan, tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut pembatalan jual beli, yang dapat dilakukan adalah menuntut sisa pembelian tersebut ".

Alasan keempat :

Bahwa Hakim Banding seperti halnya Hakim pertama terdahulu tidak menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni membatalkan jual beli objek sengketa dengan berdasarkan pada pasal 1266 KUHPdata sementara ketentuan pasal 1266 KUHPdata tidak mengatur syarat batal jual beli " jika setelah lewat waktu yang ditentukan/dijanjikan tidak melunasi sisa uang pembelian". Ketentuan pasal 1266 KUHPdata hanya mengatur syarat batal jual beli" jika si pembeli sama sekali tidak pernah membayar harga pembelian ". Fakta dan kenyataan yang terbukti dalam perkara ini dimana pembeli sudah melakukan pembayaran sebagian dari harga jual beli objek sengketa dan belum melunasi sisa uang pembelian, sehingga pembeli dalam hal ini dikualifikasi telah melakukan perbuatan wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum ;

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

Bahwa alasan-alasan Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena bahwa pertimbangan judex facti/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, pertimbangan judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004);

Bahwa terbukti Para Tergugat tidak melunasi harga Ruko/Objek sengketa milik Penggugat sesuai waktu yang ditentukan, karena itu jula beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : **HJ. HASNAINATI, dk**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1.
HJ. HASNAINATI, 2. SUDDIN. T, tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 10 September 2013** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **DR. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.,** dan **H. MAHDI SOROINDA NASUTION, SH., M.Hum.,** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Ttd/ **DR. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.,**

Ttd/ **I MADE TARA, SH.,**

Ttd/ **H. MAHDI SOROINDA NASUTION, SH., M.Hum.,**

Panitera Pengganti :

Ttd/ **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.,**

Biaya – Biaya Kasasi :

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-----|------------------|
| 1. | Meterai | Rp. | 6.000,- |
| 1. | | | |
| 2. | Redaksi | Rp. | 5.000,- |
| 3. | Administrasi kasasi ... | Rp. | 489.000,- |
| J u m l a h | | Rp. | 500.000,- |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP : 19610313 1988031003**

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1324 K/Pdt/ 2012