



PUTUSAN
Nomor 975 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **KECIK**, bertempat tinggal di Lingkungan Sentosa, RT 002, RW 007, Kelurahan Buru, Kecamatan Buru, Kabupaten Karimun;
2. **KOLIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Nusantara Nomor 19, RT 003, RW 002, Kelurahan Tanjung Balai Kota, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun (Toko Siang), dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Ridwan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Sei Ayam, RT 003, RW 003, Nomor 99, Kelurahan Kapling, Kecamatan Tebing, Kabupaten Karimun, Kepri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2016;
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n

ATAN HUSIEN (alm), dahulu bertempat tinggal di Jalan Setia Budi Puakang, RT 004, RW 001, Kelurahan Sungai Lakam, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, dalam hal ini dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu:

1. **SUKINI**, bertempat tinggal di Jalan Setia Budhi, RT 04/RW 01, Kelurahan Sungai Lakam Timur, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepri;
2. **TANTISAH, S.E.**, bertempat tinggal di Perumahan Oriana Blok B12 Nomor 18, RT 02/RW 17, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepri;
3. **TANTIWI**, bertempat tinggal di Jalan Krekot Bunder I Nomor 3, RT 02/RW 05, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;



4. **TANTIMIN, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Perumahan Cipta Residence Blok Z Nomor 39, RT 02/RW 03, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepri;
5. **TANDIPO**, bertempat tinggal di Jalan Nusantara, RT 02/RW 02, Kelurahan Tanjung Balai Kota, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepri;
6. **RASAPRIL PANTU**, bertempat tinggal di Jalan Nusantara, RT 02/RW 02, Kelurahan Tanjung Balai Kota, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepri, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Tantimin, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Raden Patah, Komplek Indah Permai Center, Blok C Nomor 21, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam dan Jalan Nusantara Nomor 101, Tanjung Balai Karimun, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

D a n :

1. **HENDRIK MUNARDI**, bertempat tinggal di Kampung Bukit Atas, RT 004, RW 001, Kelurahan Baran, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun;
2. **RAJA KHAIRUDDIN**, bertempat tinggal di Perumahan Griya Praja, RT 002, RW 004, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Tebing, Kabupaten Karimun;
3. **ZULKHAINEN**, Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 27, Kelurahan Sungai Lakam, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV/Para Turut 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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, Turut Tergugat/Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III, IV/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki hak guna bangunan atas sebidang tanah dengan luas 129 m² (seratus dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Gang Anuar, RT 01/RW 03, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1835/Tanjung Balai, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Karimun, tanggal 26 Mei 2008 atas nama Penggugat (Bukti P-1), dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas : Parit;

Sebelah Selatan berbatas : Tanah Tanah Intan;

Sebelah Timur berbatas : Tanah Esah binti Mad Zen;

Sebelah Barat berbatas : Tanah H. Ismail Awang;

2. Bahwa pada tanggal 25 November 1986, Penggugat menyewa tanah berikut bangunan 2 (dua) pintu semi permanen milik Esah binti Mad Zen, yang bersepadan dengan tanah milik Penggugat, yaitu yang terletak di sebelah Timur tanah milik Penggugat, Gang Anuar, RT 05/RW 12 antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT 01/RW 03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun), dengan masa sewa menyewa 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Januari 1987 sampai dengan 1 Januari 1997, sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, tertanggal 25 November 1986 (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Menyewa) dan atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Esah binti Mad Zen, perjanjian sewa menyewa tersebut diperpanjang hingga waktu yang tidak ditentukan waktu sampai ada kesepakatan bersama dikemudian hari (Bukti P-2);
3. Bahwa sebelum Esah binti Mad Zen meninggal dunia, telah mengingatkan dan memberi pesan kepada ke-7 (ketujuh) ahli waris Esah binti Mad Zen (Kecik, Salbiah, Robiah, Kamsiah, Asiah, Nani Herliana dan Iskandar) agar tanah milik Esah binti Mad Zen yang terletak di Gang Anuar, RT 01/RW 03, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, yang pada saat itu disewa oleh Penggugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa dijual kepada Penggugat dan ternyata seluruh ahli waris

Halaman 3 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almahumah Esah binti Mad Zen setuju untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

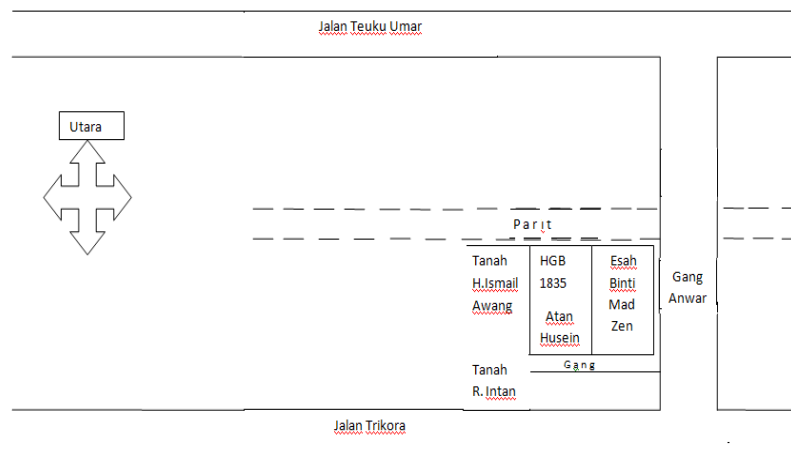
4. Bahwa setelah almahumah Esah binti Mad Zen meninggal dunia di Pulau Buru Karimun pada tanggal 23 April 2007, ke-7 (ketujuh) orang ahli waris Esah binti Mad Zen sepakat untuk memudahkan pengurusan harta warisan, maka dibuatlah surat-surat tanah atas tanah dan bangunan milik almarhumah Esah binti Mad Zen yang terletak di Gang Anuar, RT 01/RW 03, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun menjadi atas nama Tergugat I, selanjutnya terbitlah Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, tanggal 5 Februari 2009, atas nama Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Tanjung Balai dan diketahui Camat Karimun (Bukti P-3), dengan luas lebih kurang 232,7 m² (dua ratus tiga puluh dua koma tujuh meter persegi), dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas : Parit;

Sebelah Selatan berbatas : Tanah JB Waliyanto;

Sebelah Timur berbatas : Gang Anuar;

Sebelah Barat berbatas : Tanah Atan Husein;



5. Bahwa sesuai Poin 7 Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 25 November 1986, jika pihak pertama (Esah binti Mad Zen) hendak menjual tanah dan bangunan objek sewa menyewa, maka pihak pertama (Esah binti Mad Zen) harus memberitahukan kepada pihak kedua (Penggugat) dan pihak kedua (Penggugat) diberi prioritas pertama untuk membelinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena itu, untuk melaksanakan pesan dari almahumah Esah binti Mad Zen tersebut dan perjanjian sewa menyewa, maka dalam pelaksanaannya Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menjual tanah dan bangunan yang semula disewa oleh Penggugat tersebut kepada Penggugat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Oktober 2010 (Bukti P-4), selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2010 Penggugat bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III menemui Tergugat IV di Kantor Tergugat IV untuk konsultasi “apakah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Oktober 2010 yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dapat diproses jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I” dan setelah Tergugat IV mempelajari dengan saksama, dijawab oleh Tergugat IV bahwa “boleh”, maka dibuatlah kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah tersebut;
7. Bahwa sesuai kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan tanggal 15 Desember 2010 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, tanggal 5 Februari 2009, atas nama Tergugat I, maka disepakati harga jual beli atau pelepasan hak atau ganti rugi adalah sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dihadapan Tergugat IV dalam kapasitasnya sebagai Notaris dan/atau PPAT, dengan ketentuan pelunasan pembayaran sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III apabila Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, tanggal 5 Februari 2009 atas nama Tergugat I, dialihkan atau diganti rugi atau dilepaskan kepada Penggugat, sebagaimana terurai dalam kuitansi tanda terima tertanggal 15 Desember 2010 dengan bermeterai cukup, yang ditanda tangani oleh Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Tergugat IV;
8. Bahwa selanjutnya antara Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah ada kesepakatan (perjanjian lisan) bahwa Tergugat IV sebagai pejabat notaris dan/atau pejabat pembuat akte tanah, akan mengurus surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5 Februari 2009, atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 5 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan berjalannya waktu, hari demi hari, bulan demi bulan, tahun demi tahun, ternyata surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dijanjikan oleh Tergugat IV tidak kunjung selesai diurus oleh Tergugat IV, Penggugat pun datang beberapa kali ke kantor Tergugat IV untuk menanyakan sampai dimana proses pengurusan dokumen tanah tersebut, ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) tidak berusaha untuk mengurus dan memproses dokumen tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sisa jual beli tanah sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan tidak memberitahukan kepada Penggugat apa yang menjadi hambatannya, bahkan belakangan diketahui bahwa Tergugat I secara diam-diam dan melawan hukum telah menjual atau melepas tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut kepada Turut Tergugat dan Tergugat IV yang membuat akta pelepasan hak atas tanah dari Tergugat I menjadi atas nama Turut Tergugat, berdasarkan Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
10. Bahwa Penggugat sangat kaget dan terkejut, dikarenakan Tergugat IV telah berjanji dihadapan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III bahwa Tergugat IV akan mengurus surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, tetapi hingga gugatan ini diajukan tidak dilaksanakan/direalisasi oleh Tergugat IV;
11. Bahwa Turut Tergugat sangat sadar dan mengetahui bahwa tanah yang dibeli atau diganti rugi atau dilepas dari Tergugat I masih mempunyai ikatan perjanjian dengan Penggugat karena uang muka atau angsuran I (pertama) sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) masih ada pada Tergugat I dan kesepakatan (perjanjian) pembelian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I masih ada, belum ada pembatalan, tetapi Turut Tergugat tetap melanjutkan pembelian atau pelepasan atau ganti rugi hak atas tanah dari Tergugat I kepada Turut Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat membongkar bangunan semi permanen milik Tergugat I dan saat ini sedang mendirikan bangunan permanen di atas tanah milik Tergugat I tersebut;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I melalui kuasanya, Tergugat II dan Tergugat III telah menjual tanah dan bangunan (bekas objek sewa menyewa) kepada Penggugat, kemudian dijual lagi kepada Turut Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat pada tanggal 13 Mei 2011 telah melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Kepolisian Resort Karimun

Halaman 6 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebagaimana terurai dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor Polisi LP/73-B/V/2011/KEPRI/RES KARIMUN, tertanggal 13 Mei 2011;

13. Bahwa berdasarkan Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, Turut Tergugat telah mendaftarkan permohonan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun pada tanggal 6 November 2014, ternyata permohonan Turut Tergugat tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pembatalan Berkas Permohonan Nomor 05/BA/21.02.200/II/2015, tertanggal 4 Februari 2015;
14. Bahwa tindakan/perbuatan Para Tergugat berupa:
 - a. Tergugat I yang menjual/melepaskan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, walaupun antara Penggugat dan Tergugat I masih terikat kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan serta Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III;
 - b. Tergugat II dan Tergugat III sebagai kuasa dari Tergugat I telah menjual atau melepas atau telah menerima ganti rugi tanah dan bangunan milik Tergugat I dari Penggugat berdasarkan kesepakatan (perjanjian lisan) antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai kuasa menjual, atas tanah milik Tergugat I dengan kesepakatan harga jual beli atau pelepasan hak atau ganti rugi sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tetapi surat jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat tidak diproses menjadi atas nama Penggugat dan tidak berusaha untuk menghalangi ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat;
 - c. Tergugat IV sebagai notaris dan/atau pejabat pembuat akta tanah yang tidak mengurus atau memproses atau membuat surat jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, tetapi sebaliknya mengurus atau membuat surat ganti rugi atau pelepasan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat I kepada Turut Tergugat sebagaimana tersebut dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

Adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

15. Bahwa dalam pelaksanaannya Para Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya yaitu:

- a. Tergugat I telah lalai melaksanakan kewajibannya menjual/melepas hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, atas nama Tergugat I, kepada Penggugat sesuai Kesepakatan (Perjanjian Lisan) tanggal 15 Desember 2010, padahal Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III telah menerima uang muka atau angsuran I (pertama) dari Penggugat sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ternyata Tergugat I telah menjual/melepas tanahnya kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
- b. Tergugat II dan Tergugat III telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagai kuasa menjual, yang telah menjual/melepaskan tanah milik Tergugat I kepada Penggugat sebagai pembeli, berdasarkan Kesepakatan (Perjanjian Lisan) tanggal 15 Desember 2010, dengan kesepakatan harga jual beli/pelepasan hak sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ternyata Tergugat I telah menjual/melepas tanahnya kepada Turut Tergugat;
- c. Tergugat IV sebagai notaris dan/atau pejabat pembuat akta tanah telah lalai mengurus atau memproses atau membuat surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, berdasarkan Kesepakatan (Perjanjian Lisan) tanggal 15 Desember 2010, ternyata Tergugat IV telah mengurus atau memproses atau membuat surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

16. Bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah dan bangunan yang telah dibeli atau dilepas dari Tergugat I melalui Tergugat II

Halaman 8 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat III sejak tanggal 15 Desember 2010 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun;

17. Bahwa sesuai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu:

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama (a dan b) yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat-syarat subjektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir (c dan d) dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan;

18. Bahwa perjanjian yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata adalah perjanjian yang sah sehingga karenanya mengikat para pihak pembuatnya sebagai undang-undang serta harus dilaksanakan oleh para pihaknya dengan iktikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPPerdata);

19. Bahwa mengacu pada:

- a. Pasal 1238 KUHPPerdata yang mengatur bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
- b. Pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam buku “Hukum Perjanjian”, penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan: “wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:
 - 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi”;
- c. Pendapat Suharnoko, S.H., M.LI., dalam buku “Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus”, penerbit Kencana, halaman 115, menyatakan: Kitab

Halaman 9 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian;

Maka dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat dan ternyata Tergugat I malah menjual/melepas hak atas tanahnya kepada Turut Tergugat padahal antara Penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III masih terikat kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan, serta Tergugat IV memproses dan membuat surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, telah membuktikan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Kesepakatan (Perjanjian Lisan) tanggal 15 Desember 2010, sehingga sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menerima gugatan Penggugat ini;

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat nyata-nyata telah lalai melaksanakan kewajibannya (Para Tergugat telah wanprestasi), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPdata, Penggugat diberikan beberapa pilihan bentuk tuntutan yang dapat diajukan kepada Para Tergugat yaitu untuk melakukan:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan disertai ganti rugi;

21. Bahwa atas wanprestasinya Para Tergugat, Penggugat berhak memintakan agar Para Tergugat memenuhi perjanjian yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melanjutkan proses jual beli/pelepasan hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat I dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;

Permohonan Provisi:

Halaman 10 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



22. Bahwa demi menjamin hak Penggugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengeluarkan putusan provisi yang memerintahkan kepada Turut Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, atas nama Tergugat I, untuk menghentikan pembangunan rumah permanen yang berdiri di atas tanah yang semula disewa oleh Penggugat dan yang telah dibayar uang muka atau angsuran I (pertama) oleh Penggugat, yang terletak di Gang Anuar, RT 05/RW 12, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT 01/RW 03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun), menunggu sampai putusan akhir dalam pokok perkara (bukti permulaan terlampir);
23. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak, dengan ini Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik Para Tergugat, yang akan Penggugat sampaikan dalam permohonan tersendiri;
24. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Kuasa tertanggal 4 Oktober 2010 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kuitansi tanda terima tertanggal 15 Desember 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;

3. Menyatakan sah dan berharga kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I yang terletak di Gang Anuar, RT 05/RW 12, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT 01/RW 03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun));
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan Turut Tergugat adalah bukan pembeli yang beriktikad baik;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan prestasinya yaitu melanjutkan proses jual beli atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, atas nama Tergugat I dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;
8. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, atas nama Tergugat I kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan seketika sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta rupiah per hari) apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun *cq* Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, Turut Tergugat dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II, III, Turut Tergugat:

1. Tentang surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Surat kuasa khusus untuk mewakili pemberi kuasa beracara di pengadilan harus memenuhi syarat formil yang digariskan oleh Pasal 123 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

Sesuai dengan ketentuan tersebut, surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) harus dengan jelas dan tegas menyebutkan:

1. Secara spesifik kehendak untuk berperkara di pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
2. Identitas para pihak yang berperkara;
3. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan serta;
4. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;

Semua syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil. Akibatnya, penerima kuasa yang mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan dinyatakan tidak sah dan lebih lanjut mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 531 K/Sip/1973 tanggal 25-7-1974, Nomor 1712 K/Pdt/1984, Nomor 1912 K/Pdt/1984 tanggal 17-10-1985, surat kuasa yang tidak menyebutkan pihak atau subjek maupun objek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 123 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 1971;

Bahwa apabila diperhatikan, maka surat kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas, sehingga surat kuasa tersebut tidak sah dan kuasa hukum Penggugat tidak punya kapasitas untuk mewakili Penggugat dalam perkara *a quo* sehingga secara hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Tentang gugatan kurang pihak;

- Bahwa Penggugat tidak menggugat seluruh ahli waris Esah binti Mad Zen. Penggugat hanya menggugat Tergugat I saja, padahal di dalam halaman 2 Poin 3 gugatan, Penggugat menyatakan sebelum Esah binti Mad Zen

Halaman 13 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



meninggal dunia, telah mengingatkan dan memberi pesan kepada ke-7 (ketujuh) ahli waris yaitu Kecik, Salbiah, Robiah, Kamsiah, Asiah, Nani Heriana dan Iskandar setuju untuk menjual tanah kepada Penggugat;

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menceritakan jika pihak pertama (Esah binti Mad Zen) hendak menjual tanah dan bangunan objek sewa menyewa maka pihak pertama (Esah binti Mad Zen) harus memberitahukan kepada pihak Penggugat dan pihak Penggugat diberi prioritas pertama untuk membelinya;

Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Turut Tergugat, maka oleh karena itu, ahli waris yang lain secara hukum harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo* karena Esah binti Mad Zen telah meninggal dunia;

3. Tentang dalil Penggugat yang tidak jelas dan saling bertentangan sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur;

- Bahwa dalil Penggugat pada Poin 14 huruf a, b dan c saling tumpang tindih dengan poin 15 huruf a, b dan c, sehingga menjadi tidak jelas kualifikasi perbuatan wanprestasi Tergugat I, II, III dan IV;
- Bahwa pada Poin 7 gugatan Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I sebesar Rp20.000.000,00 dihadapan Tergugat IV, namun tidak mengatakan kepada siapa Penggugat membayarkan uang muka tersebut, namun pada Poin 14 huruf a dan Poin 15 huruf a Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan III;
- Bahwa pada Poin 6 gugatan Penggugat mengatakan bersama-sama dengan Tergugat II dan III menemui Tergugat IV di Kantor Tergugat IV untuk konsultasi, sementara pada Poin 7 Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I sebesar Rp20.000.000,00 dihadapan Tergugat IV dalam kapasitasnya sebagai notaris dan/atau PPAT. Dari dalil ini terlihat ketidakjelasan, apakah kapasitas Tergugat IV dalam perkara *a quo* selaku pribadi atau selaku notaris/PPAT;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dalil Penggugat tidak jelas sehingga gugatan menjadi kabur;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun *cq* Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Tentang gugatan *error in persona*;



Bahwa Penggugat menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, tindakan Penggugat yang menarik Turut Tergugat adalah keliru dan tidak tepat sehingga dapat dikatakan *error in persona*;

5. Tentang tidak sinkronnya posita dengan petitum gugatan;

Bahwa di dalam petitum, Penggugat memintakan agar Tergugat IV membatalkan Salinan Akta/Groose Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014 antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

Bahwa selain itu, di dalam petitum, Penggugat juga memintakan agar Turut Tergugat dihukum untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum tersebut tidak ada diuraikan di dalam posita gugatannya, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa gugatan Penggugat tentang "Gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)" adalah tidak benar dikarenakan duduk permasalahannya yang seharusnya Tergugat IV lah yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, karena perbuatan Penggugat yang tidak sesuai dengan objek tanah dalam perkara ini karena tidak ada kesepakatan di dalam surat keterangan ganti rugi tanah yang telah dimiliki oleh Kecik (Tergugat I);

2. Oleh karena gugatan kabur dan tidak jelas serta tidak tepat sasaran, sehingga sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi I memiliki tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar, RT 01, RW 03, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5 Februari 2009 Register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat Nomor 020/593/2009 tanggal 20 Februari 2009 atas nama Penggugat Rekonvensi I dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan parit 18,5 m;

Sebelah Selatan berbatas dengan JB. Walianto 18 m;

Sebelah Barat berbatas dengan parit 11,5 m;

Sebelah Timur berbatas dengan gang 14 m;

Bahwa tanah tersebut berasal dari Mioen bin Oesoep dengan bukti awal kepemilikan adalah Surat Keterangan Pemberian tanggal 7 September 1962;

2. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Februari 2009, Penggugat Rekonvensi I menyatakan memberikan sebagian tanah yang dikuasai di Jalan Trikora, Gg. Anwar, RT 01, RW 03, Tanjung Balai Karimun untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang. Adapun tanah yang diberikan adalah sempadan antara Penggugat Rekonvensi I dengan JB. Walianto dengan ukuran sebagai berikut:

Tanah Kecil (Penggugat Rekonvensi I);

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Kecil 18 m;

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : JB. Walianto/Margono 10/8 m;

Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Tan Husin/rencana gang 2.5 m;

Sebelah Timur berbatas dengan tanah : JB. Walianto/Gg. Anwar 2/0.5 m;

Tanah JB. Walianto;

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Kecil 10 m;

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : JB. Walianto 10 m;

Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Kecil 0,5 m;

Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Gg. Anwar 0,5 m;

Berdasarkan surat pernyataan Penggugat Rekonvensi I tanggal 5 Februari tahun 2009;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi II dan III adalah penerima kuasa dari Penggugat Rekonvensi I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Oktober 2010 untuk mengurus segala sesuatu di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi I yang terletak di Jalan Teuku Umar, RT 01, RW 03, Kelurahan Tanjung Balai dengan luas $\pm 232,7 \text{ m}^2$ berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5 Februari 2009; Berdasarkan kuasa tersebut, Penggugat Rekonvensi II dan III secara bersama-sama menawarkan tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dengan terlebih dahulu menyerahkan foto copy surat tanah milik Penggugat Rekonvensi I yakni Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5

Halaman 16 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2009 Register Camat Nomor 020/593/2009 tanggal 20 Februari 2009 untuk dilihat dan dipelajari;

4. Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi melihat dan mempelajari surat tanah milik Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi menyatakan berminat dan bersedia untuk membeli tanah tersebut, lalu bersama-sama Penggugat Rekonvensi II dan III datang ke kantor Tergugat IV Konvensi;
5. Bahwa pada waktu di kantor Tergugat IV Konvensi itu terjadi kesepakatan lisan tentang harga tanah milik Penggugat Rekonvensi I dibeli oleh Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp110.000.000,00 dengan kesepakatan Rp20.000.000,00 dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sebagai pembayaran I dan sisanya sebesar Rp90.000.000,00 akan dibayar setelah surat tanah Penggugat Rekonvensi I dialihkan ke atas nama Tergugat Rekonvensi; Bahwa sewaktu berada di kantor Tergugat IV Konvensi, Tergugat Rekonvensi tidak menyatakan apapun yang bersifat keberatan atas surat-surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;
6. Bahwa sekitar akhir bulan Desember tahun 2010, pihak Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun bersama sama dengan Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat IV Konvensi telah menghadiri dan melakukan pengukuhan dan pengukuran atas tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut sesuai dengan surat tanah bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi I guna untuk keperluan peralihan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa begitu surat keterangan ganti kerugian atas nama Tergugat Rekonvensi telah selesai dibuat, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tersebut dengan alasan tidak menerima ukuran luas yang telah dihibahkan oleh Penggugat Rekonvensi I dengan ukuran $\pm 2,5$ m (sebelah Barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang dan Tergugat Rekonvensi tidak mengakui surat pernyataan hibah yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I tanggal 5 Februari 2009 tersebut;
8. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2011 bertempat di kantor Tergugat IV Konvensi, telah terjadi mediasi untuk mendapatkan penyelesaian jual beli tanah tersebut, di dalam mediasi tersebut, Tergugat Rekonvensi tidak menerima atau menolak surat pernyataan hibah Penggugat Rekonvensi I tanggal 5 Februari 2009 yang tercantum dalam Surat Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5 Februari 2009 dan Tergugat Rekonvensi tidak akan membayar sisa uang sebesar Rp90.000.000,00;

Halaman 17 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Bahwa selain itu, Tergugat Rekonvensi juga pernah mengirimkan surat tembusan kepada Lurah Tanjung Balai, Kecamatan Karimun yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti-bukti surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas tanah tersebut adalah palsu dan tidak benar;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi II dan III, telah berulang kali menghubungi Tergugat Rekonvensi guna mencari jalan penyelesaian terhadap penjualan tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut, namun Tergugat Rekonvensi tetap bersikeras tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat yang telah dibuat atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut, padahal sebelum terjadi kesepakatan jual beli, Tergugat Rekonvensi telah mengetahui akan adanya hibah atas tanah tersebut;
11. Bahwa Tergugat Rekonvensi selalu saja berkilah dengan berbagai macam alasan untuk tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat tanah atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut. Penggugat Rekonvensi II dan III pun telah mengembalikan uang muka/pembayaran pertama Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima;
12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut serta mengirim surat kepada lurah tentang surat tanah Penggugat Rekonvensi I palsu dan tidak benar adalah cara licik Tergugat Rekonvensi untuk membuat Penggugat Rekonvensi I, II dan III merasa terpojok dan tertekan sehingga dengan leluasa Tergugat Rekonvensi dapat mengurangi harga tanah seenaknya dan tidak lagi sesuai dengan perjanjian awal;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, II dan III telah berupaya mencari solusi dan jalan penyelesaian dengan mengembalikan uang muka/pembayaran I kepada Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau dan tetap menginginkan agar tanah tersebut harus sesuai dengan ukuran awal dan Tergugat Rekonvensi tidak mau ada pengurangan karena hibah tersebut;
Bahwa sedari awal Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya pengurangan karena hibah tersebut, karena sebelum terjadi proses jual beli, seluruh dokumen surat kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi I telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi II dan III kepada Tergugat Rekonvensi untuk dipelajari, sehingga dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi untuk tidak mengetahui adanya hibah tersebut karena surat pernyataan hibah terlampir dan satu kesatuan dengan surat keterangan kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;



14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajiban melunasi pembayaran dan tidak mau menandatangani peralihan surat tanah keatas nama Penggugat dengan alasan tidak mau ada pengurangan atas tanah tersebut dan tidak mengakui adanya surat hibah atas tanah tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;
15. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi maka Penggugat Rekonvensi akhirnya menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat Konvensi dihadapan Zulkhainen (Tergugat IV Konvensi) sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014;
Bahwa Penggugat Rekonvensi I menjual tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi I menganggap Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi yaitu:
 - Tergugat Rekonvensi dalam jangka waktu lebih dari 2 tahun tidak memenuhi kewajiban, terutama mengenai pembayaran dan atau pelunasan atas jual beli sebagaimana yang telah disepakati;
 - Tergugat Rekonvensi tidak mengakui adanya hibah terhadap tanah Penggugat Rekonvensi I tersebut, padahal dari awal Tergugat Rekonvensi sudah mengetahui tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah dibuat surat pernyataan hibah dan sudah pula membaca dan mempelajari seluruh dokumen kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I termasuk Surat Pernyataan Hibah tanggal 6 Februari 2009;
 - Tergugat Rekonvensi tidak mengakui batas-batas dan luas tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli sebagaimana yang telah disepakati serta tidak mengakui dan menerima hibah untuk fasilitas umum yang telah Penggugat Rekonvensi I lakukan;
 - Penggugat Rekonvensi I telah mengembalikan uang muka/pembayaran I sebesar Rp20.000.000,00 kepada Tergugat Rekonvensi I, namun ditolak oleh Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak memberikan tanggapan kepada Penggugat Rekonvensi I atas maksud mengadakan perundingan terkait penyelesaian perjanjian jual beli tanah tersebut;
 - Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melakukan kewajiban serta tidak pula bersedia menerima pengembalian dana awal yang telah diserahkan;
 - Bahwa oleh karena itu Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014 adalah sah secara hukum;
16. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut



Tergugat Konvensi adalah sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang karena Turut Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beriktikad baik;

17. Bahwa semenjak semula Tergugat Rekonvensi telah mempunyai iktikad tidak baik dalam melaksanakan proses jual beli tersebut, hal ini dibuktikan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I adalah palsu/tidak benar kemudian Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut adalah cara licik Tergugat Rekonvensi untuk menekan Penggugat Rekonvensi I, II dan III sehingga dengan leluasa Tergugat Rekonvensi dapat mengurangi harga tanah seenaknya dan tidak lagi sesuai dengan perjanjian awal;
18. Bahwa rumusan Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan di dalam ayat (3) disebutkan persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;
Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sedari awal telah mempunyai iktikad tidak baik dalam melaksanakan proses jual beli tersebut, hal ini dibuktikan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I adalah palsu/tidak benar kemudian Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut serta telah pula tidak melakukan pembayaran pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut telah membuktikan adanya iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi;
19. Bahwa dalam proses jual beli tanah milik Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah melakukan paksaan kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III untuk membuat surat-surat tanah atas nama Tergugat Rekonvensi dengan ukuran sesuai dengan surat kepemilikan/penguasaan tanah padahal tanah tersebut sudah tidak sesuai lagi ukurannya karena sudah ada yang dihibahkan untuk kepentingan umum dan semenjak awal Tergugat Rekonvensi telah mengetahui hal itu. Apabila tidak maka Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran terhadap sisa harga tanah tersebut;
20. Bahwa selain melakukan paksaan, Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan penipuan kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III;
Bahwa rangkaian tindakan penipuan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat Rekonvensi menyatakan surat kepemilikan/penguasaan tanah milik Penggugat Rekonvensi I adalah tidak benar/palsu;
- Bahwa walaupun demikian, Tergugat Rekonvensi tetap mau membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi I, kemudian Penggugat Rekonvensi II dan III bersama Tergugat Rekonvensi mendatangi Tergugat IV Konvensi, dan di kantor Tergugat IV Konvensi disepakati tanah tersebut dengan harga Rp110.000.000,00 dengan pembayaran pertama sebesar Rp20.000.000,00 dan sisanya akan dibayar setelah surat tanah menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi. Jual beli ini melalui Penggugat II dan III Rekonvensi dan pengurusan surat tanahnya melalui Tergugat IV Konvensi;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dilakukan jual beli dengan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi II dan III telah terlebih dahulu menyerahkan foto copy surat-surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi I termasuk surat pernyataan yang menghibahkan tanah tanggal 5 Februari 2009 untuk dilihat dan dipelajari;
- Bahwa sewaktu di kantor Tergugat IV Konvensi, Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan keberatan terhadap surat-surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;
- Bahwa Tergugat IV Konvensi telah melakukan pengurusan surat-surat tanah tersebut, hal ini dibuktikan sekitar akhir bulan Desember tahun 2010, pihak Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun bersama sama dengan Tergugat Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi telah menghadiri dan melakukan pengukuhan dan pengukuran atas tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut sesuai dengan surat tanah bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi I guna untuk keperluan peralihan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak bersedia dan tidak menerima dan tidak menandatangani surat atas nama Tergugat Rekonvensi dengan alasan tidak sesuai ukuran dan luas dengan yang ada dibukti kepemilikan/ penguasaan tanah karena telah berkurang disebabkan adanya hibah oleh Penggugat Rekonvensi I untuk kepentingan umum yakni gang;
- Bahwa sedari awal Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya pengurangan karena hibah tersebut, karena sebelum terjadi proses jual beli, seluruh dokumen surat kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi I telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi II dan III kepada Tergugat Rekonvensi untuk dipelajari, sehingga dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi untuk tidak mengetahui adanya hibah tersebut

Halaman 21 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21



karena surat pernyataan hibah terlampir dan satu kesatuan dengan surat keterangan kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;

- Bahwa begitu surat keterangan ganti kerugian atas nama Tergugat Rekonvensi telah diproses, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tersebut dengan alasan tidak menerima ukuran luas yang telah dihibahkan oleh Penggugat Rekonvensi I dengan ukuran $\pm 2,5$ m (sebelah Barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang dan Tergugat Rekonvensi tidak mengakui surat pernyataan hibah yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I tanggal 5 Februari 2009 tersebut;
- Bahwa pada tanggal 28 Maret 2011 bertempat di kantor Tergugat IV Konvensi, telah terjadi mediasi untuk mendapatkan penyelesaian jual beli tanah tersebut, di dalam mediasi tersebut, Tergugat Rekonvensi tidak menerima atau menolak surat pernyataan hibah Penggugat Rekonvensi I tanggal 5 Februari 2009 yang tercantum dalam Surat Tanah Nomor 001/593/2009 tanggal 5 Februari 2009 dan Tergugat Rekonvensi tidak akan membayar sisa uang sebesar Rp90.000.000,00;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas terlihat adanya unsur penipuan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dalam jual beli tanah tersebut, sehingga beralasan hukum Penggugat Rekonvensi I memintakan agar Majelis Hakim yang mengadili dan menyidangkan perkara ini untuk membatalkan perjanjian lisan jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi I antara Penggugat Rekonvensi II, III dengan Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II, III untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) adalah wanprestasi;
- Menyatakan batal perjanjian lisan jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi I antara Penggugat Rekonvensi II, III dengan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi dengan Turut Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Turut Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV Konvensi (Zulkhainen, S.H., M.H.);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Tbk., tanggal 1 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Kuasa tertanggal 4 Oktober 2010 yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III. Dan Kuitansi Tanda Terima tertanggal 15 Desember 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan sah dan berharga kesepakatan lisan jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I yang terletak di Gang Anuar, RT 05, RW 12, (sekarang RT 01, RW 03) antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun (depan Hotel Paragon);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melaksanakan prestasinya yaitu melanjutkan proses jual beli atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009, atas nama Tergugat I, dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang;
6. Menyatakan Salinan Akte/Groose Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan segera dan

Halaman 23 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



seketika Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan seketika sebesar Rp600.000,00/hari secara tanggung renteng apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.619.000,00 (dua juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 88/PDT.G/2016/PT PBR., tanggal 12 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 14 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Tbk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Januari 2017;

Bahwa Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Januari 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 26 Januari 2017;

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 secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi (semula Penggugat dan Terbanding) dengan luas objek tanah sengketa yang tidak jelas (*obscur libel*) adalah salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa pada dasarnya kesepakatan lisan yang dipermasalahkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat dan Terbanding) di dalam Surat Gugatannya tertanggal 6 Mei 2015 adalah jual beli sebidang tanah seluas 232,7 m² (dua ratus tiga puluh dua koma tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tertanggal 5 Februari atas nama Kecik (Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Pembanding I dan Tergugat I) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah JB Walianto;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Anuar;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Atan Husein;

(*vide*: Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 3 Poin 4);

2. Bahwa guna mengetahui tentang kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah objek sengketa, maka berdasarkan Pasal 180 RBg *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1994 tentang Biaya Administrasi, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemning en onderzook/ check on the spot*) terhadap objek sengketa pada hari Selasa tanggal 24 November 2015 dengan hasil luas objek sengketa tersebut adalah seluas \pm 129 m² (seratus dua puluh sembilan meter persegi), (*vide* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 51 alinea ke 3 dan ke 4);

3. Bahwa setelah mencermati dan meneliti dalil gugatan Penggugat yang menyatakan luas objek sengketa seluas 232,7 m² (dua ratus tiga puluh dua koma tujuh meter persegi) yang dihubungkan dengan luas objek sengketa pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemning en onderzook/check on the spot*) adalah seluas \pm 129 m² (seratus dua puluh sembilan meter persegi) ditemukan "luas objek sengketa antara gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) berbeda dengan keadaan yang semestinya pada saat dilakukan

Halaman 25 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



pemeriksaan setempat". Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi berpendapat: Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding yang mengabulkan gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) adalah salah dan keliru dengan demikian seyogyanya gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) tersebut lebih tepat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa hal di atas telah pula sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima" kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, yang menyatakan "bahwa apabila tanah yang disengketakan setelah dilakukan pemeriksaan ditempat ternyata batas-batasnya atau ukurannya tidak sama dengan apa yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dan selanjutnya menurut Laporan Penelitian Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI 2012 yang berjudul "Eksekutabilitas Putusan Peradilan Perdata" pada halaman 43 menyatakan "Perbedaan luas tanah dan batas-batas membuat tidak dapat dilaksanakannya eksekusi (*non executable*)". Oleh karena itu sangat patut apabila Mahkamah Agung berpendapat untuk mengadili sendiri dan menyatakan gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. *Judex Facti* yang mengabulkan petitum gugatan Penggugat yang tidak jelas/tidak sempurna yakni tidak menyebutkan batas-batas dan luas dari objek sengketa adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa walaupun gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan wanprestasi yakni kesepakatan jual beli secara lisan namun yang menjadi objek dari kesepakatan tersebut adalah sebidang tanah yang mempunyai luas dan batas-batas sempadan. Akan tetapi apabila berpijak kedalam petitum gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi), Penggugat tidak menyebutkan luas dan batas-batas sempadan dari tanah yang dipersengketakan (*vide* putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 10-11);
2. Bahwa penyebutan batas-batas dan luas-luas tanah tersebut haruslah dibuat secara terperinci dan jelas di dalam sebuah petitum, akan tetapi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan

Halaman 26 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



petitum gugatan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) tanpa mempertimbangkannya secara komprehensif dari gugatan *a quo* yang luas tanah antara surat gugatan dan pemeriksaan lapangan pun berbeda, secara nyata akan berdampak pada putusan yang bersifat *non executable*, maka dari itu Para Pemohon Kasasi berpendapat *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yang seharusnya gugatan seperti itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini telah pula sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1159 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscur libel* dan gugatan tidak dapat diterima”;

C. Amar putusan *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat dan Pembanding II) untuk melakukan sesuatu perbuatan *condemnatoir* adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa mengutip amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang berbunyi sebagai berikut:
 - 6) Menyatakan Salinan Akte/Grose Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
 - 7) Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat; (*vide*: Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 78);
2. Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (halaman 2) menyebutkan “bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan



Hakim”;

3. Bahwa bersandarkan dengan teori hukum di atas yang kemudian dikorelasikan ke dalam amar putusan *Judex Facti* senyatanya telah membawa akibat hukum secara *condemnatoir* kepada Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) yang *notabenenya*, *legal standing* Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) adalah selaku pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap dalam sebuah formalitas gugatan dan bukan dijadikan pihak yang harus melakukan sesuatu perbuatan hukum yang membawa kerugian bagi dirinya, Para Pemohon Kasasi berpendapat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan *a quo* adalah salah dalam menerapkan hukum, sebab Pemohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat) adalah pembeli yang beriktikad baik yang telah mendirikan rumah/bangunan permanen di atas tanah sengketa dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa kedudukan Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) sebagai pembeli yang beriktikad baik secara implisit telah dikuatkan oleh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dimana dalil Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) “yang menyatakan jika Pemohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat dan Pembanding II) adalah bukan pembeli yang beriktikad baik” telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. (*vide* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 76). Seharusnya pertimbangan tersebut telah membuktikan jika gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat dan Terbanding) adalah kabur dan tidak jelas, namun apabila bertitik tolak kepada amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada Poin ke 6 dan ke 7 yang pada pokoknya menghukum Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) untuk melakukan perbuatan hukum yakni mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat, Para Pemohon Kasasi berpendapat antara pertimbangan tentang hukum (*rechtsgronden*) dan amar putusan (*dictum*) adalah bertolak belakang (*opposite*);
5. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat dan Pembanding II) selaku pembeli yang beriktikad baik yang hanya bertindak sebagai Turut Tergugat yang seyogyanya hanya sebagai pelengkap dalam sebuah formalitas gugatan dan dihubungkan dengan pertimbangan tentang hukum (*rechtsgronden*) dengan amar putusan

Halaman 28 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017



(*dictum*) Pengadilan Tingkat Pertama yang saling bertolak belakang (*opposite*) yang bermuara kepada penghukuman terhadap Pemohon Kasasi II (Turut Tergugat dahulu Pembanding II) untuk melakukan sesuatu perbuatan *comdemnatoir*, Para Pemohon Kasasi berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, oleh karena itu sangat beralasan apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan tingkat pertama dan pengadilan tingkat banding dengan mengadili sendiri menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) adalah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Penggabungan Turut Tergugat (Pemohon Kasasi II) sebagai pihak yang dihukum secara *comdemnatoir* ke dalam gugatan *a quo* adalah pelanggaran syarat formil dalam sebuah gugatan sebab seyogyanya penghukuman *comdemnatoir* terhadap Turut Tergugat (Pemohon Kasasi II) merupakan perkara yang harus terpisahkan dari gugatan *a quo* yang harus berdiri sendiri;

1. Bahwa suatu gugatan dapat dikatakan sebagai gugatan yang kabur, salah satunya adalah penggabungan perkara yang masing-masing berdiri sendiri (*vide* putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 60);
2. Bahwa bertitik tolak pada gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) yang pada pokoknya menyatakan jika Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I), Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat III) telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Termohon Kasasi (dahulu Penggugat), secara harfiah telah membuktikan jika pembebanan penuntutan hak privasi dari Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) selayaknya dibebankan seutuhnya kepada Pemohon Kasasi I (dahulu Tergugat I), Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat III) bukan dibebankan kepada Pemohon Kasasi II (dahulu Turut Tergugat), namun apabila bersandarkan pada posisi Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) yang dihukum untuk menyerahkan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat), Para Pemohon Kasasi berpendapat hal tersebut tidaklah dapat dibenarkan, oleh karena hubungan konseptual antara Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dan Pemohon Kasasi I (dahulu Tergugat I), Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (dahulu Tergugat III) adalah berdiri sendiri dan tidaklah dapat di gabungkan dengan posisi Pemohon Kasasi II selaku Turut Tergugat;
3. Bahwa Para Pemohon Kasasi memandang penghukuman terhadap Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) di dalam amar putusan *a quo* lebih tepat dikorelasikan apabila gugatan yang diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang harus diajukan dalam perkara sendiri, dengan demikian gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) yang menggabungkan Turut Tergugat yang tidak ada korelasi hukum secara essensial terhadap Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) Para Pemohon Kasasi berpendapat gugatan Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) telah melanggar syarat-syarat formil dalam sebuah gugatan karena pada pokoknya posisi Turut Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi II) dalam gugatan *a quo* adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang tidak ada hubungan langsung kepada kepentingan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat), oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- E. *Judex Facti* dalam pembuktian pokok perkara telah melanggar penerapan hukum yang berlaku;
1. Bahwa kedudukan Para Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah selaku Penggugat Rekonvensi dan kedudukan Termohon Kasasi adalah selaku Penggugat Konvensi yang artinya kedua belah pihak harus membuktikan masing-masing dalil-dalilnya dalam keadaan berimbang;
2. Bahwa Dr. H. P. Panggabean, S.H., M.S., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Pembuktian Teori Praktik dan Yurisprudensi Indonesia" pada halaman 46 menyatakan "Prinsip beban pembuktian salah satunya adalah tidak bersikap berat sebelah";
3. Bahwa apabila merujuk kepada teori hukum di atas dan dikorelasikan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 72 alinea ke 2 menyatakan "inti pokok permasalahan tersebut adalah apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkat janji/wanprestasi?", Para Pemohon Kasasi berpendapat pertimbangan tersebut telah menunjukkan beban pembuktian dititikberatkan kepada diri Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II (masing-masing dahulu sebagai Tergugat) yang pada intinya pertimbangan Majelis Hakim

Halaman 30 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30



Tingkat Pertama tersebut telah melanggar asas-asas pembuktian dalam hukum acara;

4. Bahwa mencermati persoalan pokok tersebut di atas, seharusnya sebelum Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II) lebih relevan apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama mengkaji terlebih dahulu secara yuridis tentang:

- Apakah Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) telah melaksanakan prestasinya?;

5. Bahwa bertitik tolak ke dalam permasalahan *a quo* pada pokoknya Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) selaku pembeli telah melakukan kesepakatan lisan untuk membeli sebidang tanah milik dari Pemohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) selaku penjual yang telah mengkuasakan kepada Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat III) seluas 232,7 m² (dua ratus tiga puluh dua koma tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 001/593/2009 tertanggal 5 Februari atas nama Kecik (Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Pembanding I dan Tergugat I) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah JB Walianto;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Anuar;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Atan Husein;

(*vide*: Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 3 Poin 4);

6. Bahwa nilai pembelian dari sebidang tanah tersebut adalah sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan baru dibayar uang muka (tanda jadi) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Desember 2010 (*vide* Bukti P-5);
7. Bahwa sampai saat Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) mengajukan gugatannya Termohon Kasasi tidak mau melanjutkan seluruh pembayaran harga tanah yang telah disepakati dikarenakan 2 m (dua meter) dari tanah yang menjadi objek jual beli tersebut telah dijadikan jalan umum (gang);
8. Bahwa apabila berfikir secara jeli dan seimbang, hal di atas telah membuktikan apabila Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) belum



memenuhi prestasinya yaitu membayar sisa pembayaran harga tanah kepada Pemohon Kasasi I (dahulu Tergugat II), sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), dengan demikian sangat patut apabila Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) belum mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ingkar janji kepada Para Pemohon Kasasi sebab seyogyanya seseorang yang berkedudukan dalam mengajukan gugatan ingkar janji adalah apabila seseorang tersebut telah memenuhi prestasi-prestasinya terlebih dahulu, (tidak mungkin Pemohon Kasasi I selaku penjual mengalihkan tanahnya kepada Termohon Kasasi sementara Termohon Kasasi tidak mau membayar lunas dari harga yang diperjanjikan);

9. Bahwa kemudian jika disandarkan dengan norma-norma sosial hidup di tengah-tengah masyarakat timbul sebuah pertanyaan:
- Manakah yang lebih mencerminkan rasa keadilan dalam masyarakat, apakah melanjutkan kesepakatan jual beli ataupun membatalkan jual beli tersebut?;
10. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi yang tidak mau melunaskan seluruh hutang piutangnya dikarenakan 2 m (dua meter) dari tanah yang menjadi objek jual beli yang telah dijadikan jalan umum (gang) menunjukkan perbuatan Termohon Kasasi bertentangan dengan norma-norma sosial dalam kehidupan bermasyarakat sebab apabila kesepakatan tersebut dilanjutkan akan lebih banyak lagi pihak-pihak yang akan dirugikan selain dari Pemohon Kasasi II (Turut Tergugat) yang telah mendirikan bangunan permanen serta masyarakat-masyarakat yang bertempat tinggal di daerah lokasi sengketa yang sebagian besar melewati jalan umum (gang) bagian dari tanah sengketa tersebut, oleh karena itu Para Pemohon Kasasi berpendapat dengan melihat keadilan yang tumbuh dalam kaidah-kaidah sosial para pihak dan masyarakat maka sangat arif dan bijaksana apabila kesepakatan lisan jual beli tanah *a quo* patut untuk dibatalkan;
11. Bahwa selain hal tersebut di atas, Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang mendalilkan jika Termohon Kasasi tidak mau membayar sisa pembayaran harga tanah sebelum Pemohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) membuat surat peralihan hak atas tanah atas nama Termohon Kasasi (dahulu Penggugat), Para Pemohon Kasasi berpendapat kesepakatan lisan antara Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II (dahulu Para Tergugat) terhadap Termohon Kasasi



(dahulu Penggugat) menunjukkan pembebanan kewajiban untuk melaksanakan kesepakatan lebih dibebankan terhadap Pemohon Kasasi I (tidak berimbang);

12. Bahwa menurut pendapat Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 47 menyebutkan “keseimbangan begitu penting dalam penyusunan suatu kontrak karena tahapan inilah yang menjadi dasar dalam pemenuhan prestasi. Konsep keseimbangan dituangkan menjadi suatu asas hukum dalam hukum kontrak yakni asas keseimbangan. Asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan serta penilaian fundamental, mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis”. Kemudian Dr. H. P. Panggabean, S.H., M.S., dalam bukunya “Praktik Standaard Contract, edisi ke 1 tahun 2012, halaman VI menyebutkan “Ketidakseimbangan mengenai isi perjanjian sudah barang tentu menimbulkan banyak permasalahan hukum. Ketidakseimbangan tersebut mengancamkan batal demi hukum atau dapat dibatalkannya seluruh perjanjian.....dan seterusnya”. Dasar dibatalkannya seluruh perjanjian tersebut didasarkan oleh berbagai alasan yang dapat oleh Majelis Hakim antara lain melakukan penyalahgunaan keadaan yang lemah dari pihak lain (*misbruik van omstandigheden*) serta menurut para ahli hukum “alasan lain yang digunakan Majelis Hakim adalah asas iktikad baik yang dapat dijelaskan bahwa perjanjian bukan saja harus dilaksanakan dengan iktikad baik tetapi juga harus dibuat dengan iktikad baik, artinya, ketika perjanjian itu dibuat tidak dibenarkan apabila ada salah satu pihak yang sejak semula bermaksud mencurangi atau menyudutkan salah satu pihak apabila perjanjian tersebut berlaku”. (*Vide* Dr. H. P. Panggabean, S.H., M.S dalam bukunya “Praktik Standaard Contract, edisi ke 1, tahun 2012), dengan demikian apabila disandarkan terhadap kesepakatan lisan antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II, Para Pemohon Kasasi yang telah diterangkan sebelumnya, Para Pemohon Kasasi berpendapat secara yuridis kesepakatan *a quo* tidak memenuhi asas keseimbangan serta telah mengandung *misbruik van omstandigheden* oleh karenanya sangat patut apabila kesepakatan lisan *a quo* dapat dibatalkan;
13. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengutip “Laporan Penelitian Penafsiran Hakim Tentang Perbedaan Antara Wanprestasi Dengan Penipuan” Puslitbang Hukum dan



Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI 2012, halaman 70-71 (*vide* putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 73), pada pokoknya menyatakan “Pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan” Para Pemohon Kasasi sependapat dengan teori tersebut akan tetapi Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan alasan-alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon tidak memintakan pembatalan kesepakatan lisan tersebut melalui pengadilan sebelum perkara ini diajukan dengan sebagai berikut:

- Bahwa di dalam perkara *a quo* terdapat kedua belah pihak yang pada porsinya telah mengajukan gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi yang artinya Hakim haruslah mendengarkan/memperlakukan kedua belah pihak secara seimbang sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang memuat asas *audi et alteram partem*;
- Bahwa apabila disandarkan dengan asas di atas serta legitimasi logika hukum yang harus dipergunakan dalam memutus sesuatu sengketa perdata, Para Pemohon Kasasi memandang pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang Para Tergugat (Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II) yang tidak mengajukan gugatan untuk melakukan pembatalan perjanjian sebelum gugatan *a quo* diajukan tidaklah dapat dibenarkan sebab menurut hemat Para Pemohon Kasasi kesepakatan lisan yang dibuat oleh para pihak telah menjerat Pemohon Kasasi I serta tidak ada keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak oleh karenanya tidaklah dapat dipandang tepat dan benar jika kapasitas Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang mendalilkan jika Para Tergugat Pemohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II) telah melakukan wanprestasi seharusnya walaupun Para Tergugat tidak mengajukan gugatan tentang pembatalan kesepakatan lisan ke pengadilan lebih awal, dengan diajukannya gugatan rekonvensi di dalam perkara *a quo* maka seharusnya gugatan rekonvensi tersebutlah yang harus dipertimbangkan;
- Bahwa dalam acara pemeriksaan sengketa perdata, Tergugat dapat menggugat kembali pihak Penggugat, yang tidak merupakan acara yang terpisahkan dari gugatan yang pertama sesuai dengan



Pasal 132a dan 132b HIR/Pasal 157, 158 RBg yang dialihkan dari Rv dan disisipkan pada tahun 1927 (S 1927 Nomor 300);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat Konvensi telah wanprestasi, dimana Penggugat Konvensi telah sepakat dengan Tergugat II, III Konvensi (sebagai kuasa dari Tergugat I Konvensi) di hadapan Tergugat Konvensi IV/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membeli objek sengketa seharga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan uang muka sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sebagaimana kuitansi tanda terima tanggal 15 Desember 2010 bermaterai cukup, namun Tergugat I Konvensi telah menjual lagi objek sengketa kepada Turut Tergugat Konvensi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama/Tergugat IV Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi bukan sebagai pembeli beriktikad baik karena telah membeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah maka Para 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **KECIK**, 2. **KOLIANTO**, tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya Kasasi:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 36 dari 36 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2017