



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 64 /PDT/2013/PT.Y.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
-----Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan seperti tersebut berikut ini, dalam perkara antara ;-----

- **ANDIKA GOTAMA**, pekerjaan wiraswasta, tempat / tanggal lahir :
Bandarlampung /11 Oktober 1954, alamat : Gowongan Kidul
No.18 RT.024 RW.008, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis,
Kota Yogyakarta dalam perkara ini diwakili oleh : FAJAR ANDI
NUGROHO,SH.M.Hum Advokat / Pengacara – konsultan Hukum
Perum Puri Sakinah 2, Blok E.6. Jambidan, Bangutapan, Bantul,
Yogyakarta,berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 MEI 2013
selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT KONVENS I /
TERGUGAT REKONVENS I / PEMBANDING**;-----

M E L A W A N

- **DEWI KURNIA**, pekerjaan : mengurus rumah tangga, alamat Jalan Pasir
No.75 RT.009, RW.001, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta
Selatan; dalam perkara ini diwakili oleh **SUSIE FITRI, SH.MM., ROMI
HABIE, SH., CAHYO IRAWAN, SH.** kesemuanya advokat/penasehat hukum
beralamat di Jl. Wates km.4 Pelemgurih III/70 Gamping, Sleman, berdasarkan
Surat Kuasa tertanggal 29 Juni 2013 selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT
KONVENS I / PENGGUGAT REKONVENS I /
TERBANDING**;-----

PENGADILAN TINGGI tersebut ; -----



Telah

1. Telah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 16 Juli 2013, Nomor: 64/Pen.Pdt/2013/PTY, tentang penunjukan hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding; -----
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini :-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal –hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 21 Mei 2013, Nomor: 101/PDT.G/2012/PN.Yk;-----

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2012, terdaftar pada Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 30 Agustus 2012 dibawah register Nomor : 101/Pdt.G/2012/PN.Yk telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan mengenai jual beli terhadap objek berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No. 30/Jetis, Surat Ukur No. : 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapradja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. KASOEM, luas 333 m2 atas nama Ny. DEWI KURNIA (Tergugat) ;-----

- 2 Bahwa harga jual beli yang disepakati terhadap objek tersebut diatas adalah Rp.3.400.000.000,00 (Tiga milyar empat ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa sebagai tanda jadi terhadap pembelian objek tersebut Penggugat telah membayar sebesar Rp.10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah), sebagaimana dituangkan dalam bukti kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, tertanggal 25 April 2012;-----

4 Bahwa Tergugat selaku penjual telah menyetujui mengenai pelaksanaan jual beli, akta – akta, dan pembayaran penuh akan dilakukan di hadapan Notaris - PPAT di kemudian

hari

hari yang telah disepakati oleh Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual ;-----

5 Bahwa untuk melunasi dan melanjutkan jual beli, Penggugat telah menyediakan uang pelunasan pembayaran atas objek tersebut yakni sebesar Rp.3.400.000.000,00 (Tiga milyar empat ratus juta rupiah);-----

6 Bahwa Penggugat terkejut pada saat akan melanjutkan proses jual beli, dimana Tergugat menolak untuk menjual objek tersebut dan membatalkan sepihak dengan alasan bahwa ada pembeli yang akan membeli dengan harga yang lebih tinggi dari harga yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat ;-----

7 Bahwa Penggugat telah berusaha bersabar dan menunggu itikad baik dari Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli objek tersebut sebagaimana kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;-----

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)



8 Bahwa Tergugat sama sekali tidak beritikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli dengan Penggugat, padahal Penggugat telah bersusah payah untuk mendapatkan uang sebesar Rp.3.400.000.000,00 (Tiga milyar empat ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk melunasi / membayar objek tersebut ;-----

9 Bahwa perbuatan Tergugat jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht maatigedaads) yang nyata – nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil;-----

10 Bahwa kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat, apabila dirinci secara nominal adalah sebagai berikut :-----

a Kerugian materiil terhadap harga jual beli objek yang telah disepakati sebesar Rp.3.400.000.000,00 (Tiga milyar empat ratus juta rupiah) ;-----

b Kerugian akibat pengurusan masalah ini, membayar biaya gugatan dan fee lawyer sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) ;-----

c Kerugian immateriil akibat rasa malu dalam masyarakat, tertekan karena permasalahan

permasalahan ini, terbuangnya waktu untuk mengurus permasalahan ini, tekanan psikologis yang apabila dinominalkan sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.4.500.000.000,00
(empat milyar lima ratus juta rupiah) ;-----

11 Bahwa wajar apabila Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk melakukan penerusan terhadap proses jual beli sesuai kesepakatan yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat, dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat atas kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat, baik kerugian yang bersifat materiil maupun immaterial;-----

12 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (illosoir) apabila dikabulkan, maka mohon diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek yang berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No. : 3/1960, yang terletak di Kampung lamesan, Kemantren Jetis, Kotapradja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. KASOEM, luas 333 m2 atas nama Ny. DEWI KURNIA (Tergugat), serta menyerahkan surat – surat kepemilikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik, untuk kemudian dilanjutkan proses jual belinya dan atau dilakukan lelang di muka umum terhadap objek tersebut untuk mengganti kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat ;-----

13 Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan isi putusan ini, maka mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat, sebesar Rp.5.000.000,00 (Lima juta rupiah)



sehari setiap Tergugat lalai melaksanakan isi putusan, sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan; -----

14 Bahwa mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi ;-----Atas dasar alasan dan uraian yang tersebut di atas, maka mohon kepada Ketua

Pengadilan

Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan rmemutus sebagai berikut :-----

PRIMER :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- 2 Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir baslag) terhadap objek yang berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No. : 3/1960, yang terletak di Kampung lamesan, Kemantren Jetis, Kotapradja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No.62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. KASOEM, luas 333 m2 atas nama Ny. DEWI KURNIA (Tergugat), serta menyerahkan surat – surat kepemilikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik, untuk kemudian dilanjutkan proses jual belinya dan atau dilakukan lelang di muka umum terhadap objek tersebut untuk mengganti kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat ;-----
- 3 Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht maatigedaads) yang nyata – nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil;-----



4 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat, apabila dirinci secara nominal adalah sebagai berikut :-----

a Kerugian materiil terhadap harga jual beli objek yang telah disepakati sebesar Rp.3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah) ;-----

b Kerugian akibat pengurusan masalah ini, membayar biaya gugatan dan fee lawyer sebesar Rp.100.000.000,00 (Saratus juta rupiah) ;-----

c Kerugian immateriil akibat rasa malu dalam masyarakat, tertekan karena permasalahan ini, terbuangnya waktu untuk mengurus permasalahan ini, tekanan psikologis yang apabila dinominalkan sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;-----

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.4.500.000.000,00

(empat

(empat milyar lima ratus juta rupiah) ;-----

5 Menghukum Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli terhadap objek yang berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No. : 311960, yang tertetak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapradja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. KASOEM, luas 333 m2 atas nama Ny. DEWI KURNIA (Tergugat), sesuai kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat ;-----

6 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat, sebesar Rp.5.000.000,00 (Lima juta rupiah) sehari setiap Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalui melaksanakan isi putusan, sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;-----

7 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;-----

8 Membebankan biaya perkara menurut hukum ;-----

SUBSIDER :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Pembanding tersebut, Tergugat / Terbanding telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Februari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI :

- Bahwa title Gugatan PENGGUGAT dengan posita dalam gugatannya sangat tidak sinkron, dimana didalam title gugatannya menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi di dalam positanya lebih banyak mengupas mengenai kesepakatan serta ingkar janji / wanprestasi, hal ini dapat dilihat dalam posita angka 1, PENGGUGAT yang telah mendalilkan :“ bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan mengenai jual beli terhadap objek

sebidang

sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No. 30/Jetis, Surat Ukur No. 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang "dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta dengan nama A. "KASOEM, seluas 333 m2 atas nama Ny. Dewi Kurnia (TERGUGA T)";-----

Sehingga demikian atas Gugatan PENGGUGAT tersebut sudah sewajarnya jika DITOLAK atau setidaknya tidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijckverklaard) ;-----

- Bahwa demikian pula dapat dilihat dari posita-posita gugatan lainnya, tidak ada satupun yang mengemukakan dalil mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, hampir kesemuanya membahas mengenai ingkar janjinya / wanprestasinya TERGUGAT terhadap kesepakatan yang telah dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;-----

- Bahwa perlu diketahui perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dimana Perbuatan Melawan Hukum lebih ditekankan pada Pasal 1365 KUHPerdata dimana seseorang dikatakan / dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bila telah melanggar hak Subyektif orang lain, sehingga dalam **Perbuatan Melawan Hukum** terjadi / timbul karena adanya **pelanggaran hak Subyektif seseorang** yang dilakukan oleh orang lain, sedangkan Wanprestasi lebih ditekankan kepada Pasal 1320 KUH Perdata, dimana seseorang dikatakan / dikategorikan Wanprestasi bila telah melakukan pengingkaran atau tidak melaksanakan sesuatu seperti yang telah diperjanjikan atau terhadap sesuatu yang telah menjadi kesepakatan yang dibuat antara kedua belah Pihak, dan pada prinsipnya **wanprestasi** terjadi karena didahului adanya **KESEPAKATAN** ;-----

- Sehingga dengan demikian dasar perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi jelas sekali berbeda ;-----

II.

DALAM KOMPENSI :



II. DALAM KOMPENSI :

- Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil – dalil gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;-----
- Bahwa pada awal terjadinya jual beli ini, ada seseorang yang mengaku bernama VICTOR (kakak ipar PENGGUGAT) datang dan menemui TERGUGAT dan menyatakan kalau yang bersangkutan (VICTOR / kakak ipar PENGGUGAT) mempunyai niat untuk membeli tanah atas nama TERGUGAT yang dalam perkara aquo sebagai obyek sengketa. Selanjutnya, TERGUGAT menyampaikan kepada (VICTOR / kakak ipar PENGGUGAT) bahwa meski tanah dan bangunan tersebut tercatat atas nama TERGUGAT akan tetapi substansinya obyek tersebut milik keluarga TERGUGAT, sehingga TERGUGAT harus meminta ijin terlebih dahulu kepada keluarga besar TERGUGAT, apakah obyek tersebut dapat dijual atau
tidak;-----
- Bahwa dalam pembicaran dengan calon pembeli tersebut yang membahas mengenai jual beli tanah dimaksud, calon pembeli dan TERGUGAT telah membuat kesepakatan – kesepakatan mengenai proses jual beli tanah nantinya, dimana calon pembeli tetap dan harus menggunakan nama / label KASOEM apabila digunakan sebagai Hotel atau penginapan serta memberikan kesempatan kepada TERGUGAT untuk berbicara terlebih dahulu kepada keluarga besar KASOEM mengenai jual beli tanah dimaksud, dan apabila si calon pembeli serius untuk membeli tanah obyek sengketa, calon pembeli harus memberikan uang tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada TERGUGAT dan uang tanda jadi tersebut akan dikembalikan secara utuh oleh TERGUGAT apabila ternyata keluarga besar KASOEM tidak menjual tanah obyek sengketa ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mendengar alasan TERGUGAT, maka si calon Pembeli (VICTOR / kakak ipar PENGGUGAT) tersebut memakluminya dan saat itu antara calon pembeli dengan TERGUGAT memang telah bersepakat apabila keluarga mengizinkan

maka

maka harga disepakati adalah Rp.3.400.000.000,- (tiga Milyar empat ratus juta Rupiah);-----

- Bahwa kemudian selang beberapa waktu kemudian, PENGGUGAT bertemu dengan TERGUGAT, dan dari pertemuan tersebut, PENGGUGAT tetap memaksa TERGUGAT untuk menerima uang dari PENGGUGAT dengan alasan uang ini hanya sekedar TANDA JADI saja, sehingga TERGUGAT menegaskan kembali apabila nanti keluarga besar TERGUGAT belum atau tidak mengizinkan TERGUGAT MENJUAL tanah tersebut, maka uang tanda jadi (down payment) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) akan TERGUGAT kembalikan secara utuh, dan PENGGUGAT tidak jadi masalah karena memang kondisinya demikian;-----

- Bahwa dengan demikian pada dasarnya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada awalnya tidak pernah ada pembicaraan mengenai jual beli tanah obyek sengketa ;-----

- Bahwa selang beberapa waktu kemudian, TERGUGAT memberitahukan kepada PENGGUGAT ternyata keluarga besar tidak menyetujui langkah yang diambil oleh TERGUGAT dengan menjual tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No. 30/Jetis, Surat Ukur No. 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No.62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. Kasoem, seluas 333 m2 atas nama Ny.Dewi Kurnia Kepada PENGGUGAT, dengan alasan jika tanah dan bangunan tersebut adalah tanah keluarga yang harus dilesatarikan bersama

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

maka TERGUGAT beritikad baik untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, tetapi ditolak oleh PENGGUGAT;-----

- Bahwa pada posita PENGGUGAT angka 4, adalah tidak benar adanya. Hal mana, sebagaimana disebutkan di atas bahwa meskipun tanah dan bangunan dalam perkara perkara a quo tercatat atas nama TERGUGAT, tetapi TERGUGAT telah tegaskan terlebih dahulu kalau tanah dan bangunan tersebut harus mendapat persetujuan dari keluarga besar TERGUGAT. Apabila, keluarga besar TERGUGAT SETUJU, tentunya dan sudah pasti proses peralihannya melalui pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

- Bahwa dalil Posita angka 6, PENGGUGAT telah mencari sendiri alasan pembenar dari gugatannya dan tidak sesuai dengan peristiwa hukum yang terjadi sesungguhnya. Hal mana, apabila benar dalil tersebut, semestinya obyek perkara saat ini telah dihuni dan dikuasai pihak lain (pembeli lain) yang menurut alasan PENGGUGAT adalah "pembeli dengan harga tinggi". Kenyataannya, sampai dengan JAWABAN ini diajukan dihadapan yang mulia Majelis Hakim, obyek tanah dan bangunan tersebut belum berpindah tangan bahkan saat ini tengah direhab/direnovasi oleh TERGUGAT. Karena memang, amanat dari keluarga besar TERGUGAT bahwa obyek tersebut TIDAK BOLEH DIJUAL KARENA MERUPAKAN HARTA WARISAN;-----

- Bahwa TERGUGAT tidak mempunyai pembeli yang menawarkan harga yang lebih tinggi dari PENGGUGAT, karena pada dasarnya keluarga besar KASOEM keberatan terhadap langkah TERGUGAT yang telah meng"acara"kan tanah milik



keluarga besar untuk dijual kepada Pihak lain, tanpa pembicaraan terlebih dahulu kepada keluarga besar ;-----

- Bahwa PENGGUGAT akan menerima itikad baik pengembalian uang muka tersebut jika TERGUGAT membayar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), hal ini pernah diutarakan dari Pihak PENGGUGAT yang tercatat dalam draft perdamaian yang disampaikan kepada TERGUGAT;-----

- Bahwa tidaklah benar rentetan posita PENGGUGAT angka 7 sampai dengan angka 11 menyebabkan kerugian besar bagi PENGGUGAT bahkan kerugian tersebut mencapai Milyaran Rupiah. Sungguh sangat tidak masuk akal, jika kita hanya.....

hanya dengan "modal" Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) berharap untung sedemikian besar tanpa kerja-keras, banting-tulang, peras-keringat. Apabila, permohonan demikian dikabulkan oleh Majelis Hakim yang mulia, maka tidak menuntut kemungkinan dikemudian hari setiap orang akan melakukan praktek – praktek seperti ini yang melebihi cara kerja TENGKULAK / LINTAH DARAT ;-

- Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT pada perkara a quo tidak berdasar dan tidak sah secara hukum, maka adalah sah dan wajar untuk dibebani membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

III. DALAM REKOPENSI :

- Bahwa selanjutnya kedudukan PENGGUGAT KOMPENSI mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT KOMPENSI selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI ;-----



- Bahwa pada awal ada seseorang yang mengaku bernama VICTOR (kakak ipar TERGUGAT REKONPENSI) datang dan menemui PENGGUGAT KONPENSI dan menyatakan kalau yang bersangkutan (VICTOR) mempunyai niat untuk membeli tanah atas nama PENGGUGAT REKONPENSI yang dalam perkara a quo sebagai obyek sengketa. Selanjutnya, PENGGUGAT REKONPENSI menyampaikan kepada (VICTOR) bahwa meski tanah dan bangunan tersebut tercatat atas nama TERGUGAT akan tetapi substansinya obyek tersebut milik keluarga PENGGUGAT REKONPENSI, sehingga harus meminta izin terlebih dahulu kepada keluarga besar KASOEM, apakah obyek tersebut dapat dijual atau tidak ;-----
- Bahwa pada awal pertemuan tersebut, pihak PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan beberapa syarat kepada calon pembeli (dikenal sebagai VICTOR) sebelum membeli tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI, diantaranya mengenai penggunaan nama KASOEM tidak boleh dihilangkan dan tetap
dijadikan
dijadikan "merk" apabila akan membangun penginapan, selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan syarat bahwa jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No. 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. Kasoem, seluas 333 m2 atas nama Ny. Dewi Kurnia belum final karena PENGGUGAT REKONPENSI harus membicarakan terlebih dahulu kepada keluarga besar, karena tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI adalah tanah keluarga, dan PENGGUGAT REKONPENSI hanya dipakai nama saja;-----
- Bahwa untuk menunjukkan keseriusan calon pembeli terhadap tanah obyek sengketa, maka calon pembeli harus memberikan uang muka sebesar



Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagai tanda jadi pembicaraan, dan PENGGUGAT REKONPENSI berkewajiban untuk mengembalikan kepada calon pembeli apabila ternyata keluarga besar AKASOEM tidak menjual tanah obyek sengketa ;-----

- Bahwa terhadap syarat-syarat tersebut diatas, calon pembeli menyetujuinya, terutama mengenai penggunaan nama KASOEM dan memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk membicarakan terlebih dahulu kepada keluarga besarnya dan pengembalian uang tanda jadi pembicaraan ;-----

- Bahwa kemudian selang beberapa waktu kemudian, PENGGUGAT REKONPENSI bertemu dengan TERGUGAT REKONPENSI, dan dari pertemuan tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI tetap memaksa TERGUGAT REKONPENSI untuk menerima uang TANDA JADI sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi pembicaraan dengan calon pembeli sebelumnya (VICTOR), sehingga PENGGUGAT REKONPENSI menegaskan kembali apabila nanti keluarga besar PENGGUGAT REKONPENSI belum atau tidak mengijinkan PENGGUGAT REKONPENSI untuk MENJUAL tanah tersebut

tersebut, maka uang tanda jadi (down payment) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) akan PENGGUGAT REKONPENSI kembalikan secara utuh, dan TERGUGAT REKONPENSI menyatakan tidak jadi masalah;-----

- Bahwa dari hasil pembicaraan dengan keluarga besar KASOEM, ternyata tidak menyetujui untuk penjualan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No.3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan,



Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No.62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. Kasoem, seluas 333 m2 atas nama Ny. Dewi Kurnia ;-----

- Bahwa terhadap hasil dari keputusan keluarga besar tersebut, maka **PENGGUGAT REKONPENSI** menyampaikan kepada **TERGUGAT REKONPENSI** tentang pembatalan jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No. 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. Kasoem, seluas 333 m2 atas nama Ny.Dewi Kurnia dimaksud serta berinisiatif untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupaiah) yang telah diterimanya, sesuai dengan kesepakatan awal yang dilakukan secara lisan tetapi itikad baik dan keputusan keluarga besar KASOEM tersebut **TERGUGAT REKONPENSI** tidak terima dan pengembalian uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupaiah) ditolak dan kemudian **TERGUGAT REKONPENSI** mengajukan gugatan aquo ;---
- Bahwa terhadap hal demikian, pada dasarnya **PENGGUGAT REKONPENSI** tetap membatalkan pelaksanaan jual bell tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No.30/Jetis, Surat Ukur No.3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. Kasoem, seluas seluas 333 m2 atas nama Ny. Dewi Kurnia, dan beritikad baik untuk mengembalikan uang muka yang diterima oleh **PENGGUGAT REKONPENSI** ;---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yuridis tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT memohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim untuk berkenan menerima, memeriksa dan mengadili sekaligus memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

I. PRIMAIR :

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil sehingga dengan demikian gugatan itu tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);-----

B. Dalam Pokok Perkara/ Kompensi :

- Menerima jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya;-----
- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
- Membebankan biaya perkara seluruhnya kepada PENGGUGAT ;-----

C. Dalam Rekonpensi

- Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Rekonpensi untuk seluruhnya ;-----
- Membatalkan Kesepakatan Jual Beli yang telah dibuat antara PENGGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT REKONPENSİ ;-----
- Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSİ untuk menerima pengembalian uang muka yang telah diterima PENGGUGAT Rekonpensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta) tanpa syarat;-----

II. SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mahan dijatuhkan putusan yang seadil –

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)



adilnya.....

adilnya (Ex Aequo et Bono);-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri telah menjatuhkan putusan atas gugatan Penggugat / Pemanding pada tanggal 21 Mei 2013 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;-

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSI :

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi seluruhnya;-----
- 2 Membatalkan kesepakatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi;-----
- 3 Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menerima pengembalian uang muka yang telah diterima Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanpa syarat.

DALAM KONVENSI / REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp.795.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima



ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 21 Mei 2013, Nomor: 101/Pdt.G/2013/PN.Yk tersebut Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Mei 2013, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 27 Juni 2013; -----

Menimbang,.....

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 12 Juni 2013 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 27 Juni 2013; -----

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat – Penggugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Juli 2013, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding / Penggugat / Tergugat – Rekonpensi pada tanggal 30 Juli 2013; -----

Menimbang, bahwa Pemberitahuan untuk memeriksa berkas telah diserahkan kepada para pihak, kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 27 Juni 2013 dan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 5 Juli 2013;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding telah diajukan pada tanggal 30 Mei 2013 sedangkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 101/Pdt.G/2012/PN.Yk, telah dibacakan pada tanggal 21 Mei 2013, dengan demikian pengajuan permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut ketentuan Undang-undang sehingga secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal Nomor: 101/Pdt.G/2012/PN.Yk dan telah pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat / Pemanding, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pemanding didalam memori bandingnya mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa secara prinsip putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah tidak tepat dan merupakan pelanggaran hukum (schending van het rechet) dan melalaikan ketentuan Hukum Acara (Vormversuim), sehingga terhadap putusan tersebut sama sekali tidak mencerminkan nilai – nilai keadilan

keadilan berdasarkan hukum;-----

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan perundang2an atau dengan kata lain tidak berdasar pada ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku; -----

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Pokok Rekonvensi yang tercantum dalam putusan Nomor :101/Pdt.G/2012/PN.Yk tertanggal 21 Mei 2013 , adalah pertimbangan hukum yang tulus tidak mendasar atas hukum serta tidak dapat dipertahankan lagi; -----

4. Bahwa permohonan banding mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan menerima dan memeriksa permohonan ini selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

-- Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding (dahulu Penggugat / konpensi / Tergugat Rekonpensi); -----

-- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 101/Pdt.G/2012/PN.Yk, tanggal 21 Mei 2013; -----

MENGADILI SENDIRI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONPENSI :

- Menolak
 - Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seluruhnya;.....

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Membebaskan / menghukum Termohon Banding (dahulu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

SUBSIDAIR :

Ex aequo et Bono (Mohon Putusan yang Seadil – adilnya).-----

Menimbang, bahwa terhadap keberatan – keberatan dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pemanding tersebut diatas, Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan hakim tingkat pertama sebagai mana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 101/Pdt.G/2012/PN.Yk, tanggal 21 Mei 2013 dengan penambahan pertimbangan – pertimbangan hukum sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

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)



- Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengemukakan dalam eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa title Gugatan PENGGUGAT dengan posita dalam gugatannya sangat tidak sinkron, dimana didalam title gugatannya menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi di dalam positanya lebih banyak mengupas mengenai kesepakatan serta ingkar janji / wanprestasi, hal ini dapat dilihat dalam posita angka 1, PENGGUGAT yang telah mendalilkan :“ bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan mengenai jual beli terhadap objek sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, SHM No. 30/Jetis, Surat Ukur No. 3/1960, yang terletak di Kampung Lamesan, Kemantren Jetis, Kotapraja Yogyakarta, atau sekarang "dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 62 – 64 Yogyakarta dengan nama A. "KASOEM, seluas 333 m2 atas nama Ny. Dewi Kurnia (TERGUGAT)";-----

Shingga

Shingga demikian atas Gugatan PENGGUGAT tersebut sudah sewajarnya jika DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijkerklaard) ;-----

- Bahwa demikian pula dapat dilihat dari posita-posita gugatan lainnya, tidak ada satupun yang mengemukakan dalil mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, hampir kesemuanya membahas mengenai ingkar janjinya / wanprestasinya TERGUGAT terhadap kesepakatan yang telah dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;-----
- Bahwa perlu diketahui perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dimana Perbuatan Melawan Hukum lebih ditekankan pada Pasal 1365 KUHPerdara dimana seseorang dikatakan / dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bila telah melanggar hak Subyektif orang lain,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dalam **Perbuatan Melawan Hukum** terjadi / timbul karena adanya pelanggaran hak Subyektif seseorang yang dilakukan oleh orang lain, sedangkan Wanprestasi lebih ditekankan kepada Pasal 1320 KUH Perdata, dimana seseorang dikatakan / dikategorikan Wanprestasi bila telah melakukan pengingkaran atau tidak melaksanakan sesuatu seperti yang telah diperjanjikan atau terhadap sesuatu yang telah menjadi kesepakatan yang dibuat antara kedua belah Pihak, dan pada prinsipnya wanprestasi terjadi karena didahului adanya

KESEPAKATAN ;-----

- Sehingga dengan demikian dasar perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi jelas sekali berbeda ;-----
- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :
 - Menimbang, bahwa Penggugat konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Pembanding, didalam surat gugatannya telah mendalilkan yang secara rinci termuat dalam point 1 sampai dengan point 8, yang pokoknya bahwa antara Penggugat Konpensasi /

Tergugat

Tergugat Rekonpensasi / Pembanding dan Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi / Terbanding telah ada kesepakatan jual beli terhadap obyek berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yaitu, obyek sengketa dalam perkara aquo, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 3. 400.000.000,- (tiga milyad empat ratus juta rupiah); ---

- Menimbang bahwa sebagai tanda jadi terhadap obyek sengketa tersebut Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi/ Pembanding telah membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); -----

- Menimbang, bahwa pada saat akan dilanjutkan proses jual beli, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding membatalkan dengan alasan bahwa ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli yang akan membeli dengan harga yang lebih tinggi;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding sudah sangat jelas didasarkan pada hubungan hukum adanya “ Kesepakatan jual beli “ tanah dan bangunan obyek sengketa; -----

- Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas ditambah pertimbangan hakim tingkat pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah jelas dan tidak kabur (abscur libel), dan oleh karena itu eksepsi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang telah ditolak oleh hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan patut dikuatkan;-----

Dalam Pokok Perkara :

- Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama sudah tepat, akan tetapi perlu ditambahkan dasar hukum pembenaran atas pembatalan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa kesepakatan yang terjadi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat

Rekonvensi / Pembanding dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding adalah berupa “ perjanjian bersyarat,” dan oleh karenanya berlaku ketentuan pasal

pasal-pasal didalam KUHPperdata; -----

- Menimbang, bahwa mengenai perjanjian bersyarat diatur didalam pasal 1253 sampai dengan 1267 KUHPperdata, yaitu tentang perikatan-perikatan bersyarat atau



voorwaardelijke verbintenissen; -----

- Menimbang, bahwa didalam jawaban gugatannya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding mendalilkan bahwa, memang benar Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi akan menjual tanah dan bangunan obyek sengketa dengan syarat – syarat antara lain ialah apabila hal penjualan tersebut di setujui oleh keluarga besar A. KASOEM; -----

- Menimbang, bahwa pada kenyataannya keluarga besar A. KASOEM tidak menyetujui penjualan tanah dan bangunan tersebut sebagai mana terlihat dari bukti T – 5;

- Menimbang, bahwa pasal 1253 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara “menangguhkan” perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara “membatalkan” perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut;--

- Menimbang, bahwa dari bunyi pasal 1253 KUHPerdata tersebut dibedakan antara syarat yang menangguhkan dan syarat yang membatalkan; -----

- Menimbang, bahwa syarat yang “menangguhkan” diatur didalam pasal 1263 dan 1264 KUHPerdata, sedangkan syarat “batal” diatur dalam pasal 1265 dan pasal 1266 KUHPerdata; -----

- Menimbang, bahwa dalam konteks perkara aquo, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bentuk perikatan antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding adalah perikatan bersyarat yang diatur di dalam pasal 1265 KUHPerdata; -----

- Menimbang, bahwa pasal 1265 KUHPerdata menentukan, bahwa suatu syarat batal adalah



adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah – olah tidak pernah ada suatu perikatan;

- Menimbang, bahwa oleh karena syarat di dalam perikatan jual beli tanah dan bangunan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding telah terpenuhi, sebagai mana terlibat dari bukti T – 5, maka berdasar ketentuan pasal 1265 KUHPdata, perikatan tersebut menjadi berhenti dan konsekwensi Yuridisnya adalah membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan – pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam pokok perkara sudah tepat dan benar dan oleh karenanya patut dikuatkan; -----

Dalam Rekonvensi :

- Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Terbanding telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding yang pada petitumnya menuntut sebagai berikut :
 - Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
 - Membatalkan kesempatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi; -----
 - Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima pengembalian uang muka yang telah diterima Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanpa syarat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa segala hal – hal yang telah dipertimbangkan di dalam bagian Konvensi, dianggap telah tercantum pada Rekonvensi dan dianggap telah termasuk dalam putusan ini; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa hakim tingkat pertama didalam pertimbangan hukum dalam Rekonvensi telah mengabulkan petitum kedua Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Terbanding yaitu membatalkan kesempatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi / Pembanding, dan telah mengabulkan pula petitum ke tiga yaitu mengenai pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Terbanding, kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding; -----

- Menimbang, bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut sudah sesuai dan tepat, akan tetapi Pengadilan Tinggi memandang perlu pertimbangan tersebut untuk ditambah; -----

- Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian bersyarat sebagaimana perkara aquo adalah tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, demikian ditentukan di dalam pasal 1266 KUHPerdata dan dengan demikian sudah tepat dan benar pertimbangan hakim tingkat pertamatersebut;-----

- Menimbang, bahwa adapun mengenai pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Terbanding kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi / Terbanding sudah benar dan tepat pula; -----

- Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut didasarkan pada pasal 1265 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

“ Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan; -----

Selanjutnya dalam kalimat berikutnya di dalam ayat (2) disebutkan sebagai berikut:

“ Syarat ini tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan.....

dimaksudkan terjadi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1265 KUHPerdara tersebut, maka sudah tepat dan benar apabila kesepakatan antara para pihak di batalkan dan telah benar pula apabila uang tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi / Pembanding;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan hakim tingkat pertama telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar dan oleh karena itu putusan hakim tingkat pertama dapat dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan; -----

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya U.U. No. 48 Tahun 2009, Undang-undang No.20 Tahun 1947 dan H.I.R.;-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 21 Mei 2013, Nomor: 101/Pdt.G/2012/PN.Yk, yang dimohonkan banding tersebut; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) .

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari KAMIS Tanggal 17 OKTOBER 2013, oleh kami **NOORTJAHJONO DWIJANTO SUDIBJO,SH.M.Hum** selaku Ketua Majelis, **MUHAMMAD RUSLAN HADI,SH** dan **PURWANTO, SH**, masing - masing sebagai Hakim

Hakim Anggota, yang memeriksa perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN Tanggal 21 OKTOBER 2013** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim - hakim Anggota, serta **YUNI WAHYUNINGSIH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

NOORTJAHJONO D. S.,SH.M.Hum

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,



MUHAMMAD RUSLAN HADLISH

PURWANTO. SH

Panitera Pengganti,

YUNI WAHYUNINGSIH.

Perincian biaya :

- 1 Meterai perkara.....Rp. 6.000,00.-
 - 2 Redaksi putusan.....Rp. 5.000,00.-
 - 3 PemberkasanRp.139.000.00.-
- JumlahRp.150.000x,00.-

(seratus lima puluh ribu Rupiah)