



P U T U S A N

NOMOR 112/PDT/2012/PT.PLG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. MUHAMMAD HUSNI, Umur 66 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl.Nusa Indah No. 58 A RT.036 RW.011, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, yang dalam hal ini melalui Kuasanya Desi Haryati,SH. Advokad/ Pengacara yang berkantor di Jl. Sersan KKO Badarudin No.1236 RT.25, Sei Buah Palembang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2011, selanjutnya disebut sebagai Pemanding sermula Penggugat;

L A W A N

1.EDDY ZAKARIA , Alamat Poris Indah Blok D/188 RT.015 RW. 007, Kelurahan Cipondoh Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Hassan,SH. Advokad/Pengacara yang berkantor di perumahan Kencana Damai Blok E No.8, Sukamaju, Kenten, Palembang , berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Juni 2012, selanjutnya disebut sebagai



Terbanding semula Tergugat ;

2. ZAINAL ABIDIN,SH, Pekerjaan Notaris, Alamat di Jl.Duri Raya No.
88,Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut
Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang,
tanggal 24 Oktober 2012 Nomor 112/PEN/PDT/2012/ PT.PLG .tentang
penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan
Negeri Palembang tanggal 23 Mei 2012 No. 177/Pdt.G./2011 /PN.Plg. serta surat
– surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam surat
gugatannya tertanggal 27 Desember 2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27 Desember 2011 dalam Register
Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan
kesepakatan berupa Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2
Februari 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari
2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat / Zainal Abidin,SH,
Notaris di Jakarta, atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat No. 78
seluas 1.149 M2 (seribu seratus empat puluh sembilan meter
persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota
Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 5 Ilir, berikut
segala sesuatu yang tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut



sifat peruntukan atau menurut Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tetap / tidak bergerak;

2 Bahwa Pengikatan Jual Beli disepakati dengan harga Rp. 500.000.000,-

(lima ratus juta Rupiah), dengan cara pembayaran sebagai berikut :

Pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dibayar secara tunai sebesar Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta Rupiah) dan sisanya dibayar dengan tiga lembar Cek Bank Syariah Mandiri masing-masing :

- Cek No. B 568604 tanggal 05 Maret 2010 nilai nominal Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta Rupiah);
- Cek No. B 568611 tanggal 26 Maret 2010 nilai nominal Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah) ;
- Cek No. B 568613 tanggal 16 April 2010 nilai nominal Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

Namun ketiga lembar cek tersebut tidak dapat dicairkan dan Penggugat telah berusaha mencari jalan penyelesaian kepada Tergugat, namun Tergugat selalu menghindar, oleh karena itu perbuatan Tergugat yang tidak melunasi Kesepakatan Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Februari 2010 merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

3 Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, maka Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat / Zainal



Abidin,SH Notaris di Jakarta, haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 4 Bahwa pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari 2010, dihadapan Turut Tergugat, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 78/Kel. 5 Ilir dengan GS. No.

700/1975, kepada Tergugat dan objek jual belinya berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam diatas tanah tersebut yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 5 Ilir, belum dapat diserahkan karena masih tersangkut dengan perkara perdata antara Penggugat dengan : 1. H.Hasyim Ibrahim (Tergugat I) 2. Mei Sriwati (Tergugat II), 3. Polling Susilo (pihak kedua/ Tergugat III), 4. Notaris H.Muhammad Zaini,SH (Tergugat IV), Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat V), dengan daftar perkara Perdata No. 49/Pdt.G/ 2010/PN.PLG, di Pengadilan Negeri Palembang dan No.56/PDT/2011/PT.PLG, di Pengadilan Tinggi Palembang serta perkaranya sekarang ada ditingkat Kasasi, oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 5 Bahwa, oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan kembali



Sertifikat Hak Milik No. 78/Kelurahan 5 Ilir dengan GS. No. 700/1975 kepada Penggugat;

6 Bahwa Tergugat juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta Rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;

7 Bahwa Penggugat dalam perkara ini mempunyai bukti yang kuat dan sempurna, sedangkan pokok perkaranya sudah jelas sebagaimana yang

telah Penggugat uraikan pada posita-posita diatas, oleh karena itu Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang, agar berkenan kiranya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi serta upaya hukum lainnya (uit Voerbaarheid bij voorraad);

8 Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka Tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang, untuk dapat kiranya memanggil pihak-pihak dalam perkara ini dan mengadilinya serta memberikan putusan dengan amar berbunyi sebagai berikut :

Primair :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi Kesepakatan Pengikatan Jual Beli No. 5 dan Akta Kuasa Menjual tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

- 3 Menyatakan Kesepakatan Pengikatan Jual Beli No. 5 dan Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 2 Februari 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yang objeknya masih dalam ikatan perkara adalah cacat hukum;
- 4 Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.5, dan Akta Kuasa No. 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 78/ Kelurahan 5 Ilir dengan GS. No. 700/1975, kepada Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari, manakala Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi serta upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bijvoorraad);
- 8 Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Subsidaire :

Apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban pada tanggal 21 Maret 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A Dalam Eksepsi ;

- 1 Bahwa gugatan Penggugat belum waktunya diajukan (premature), karena Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut



Tergugat belum dapat dilaksanakan isinya dikarenakan atas perbuatan Penggugat sendiri yang tidak jujur dalam menjual sebidang tanah yang masih dalam sengketa kepada Tergugat ;

- 2 Bahwa seharusnya Penggugat, menggugat Tergugat karena Tergugat ingkar janji/wanprestasi, akan tetapi dalam masalah ini bukan Tergugat yang ingkar janji/ wanprestasi, melainkan Penggugat sendirilah yang ingkar janji dan tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 tersebut. Dan hal tersebut telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam surat gugatannya point 4 yang menyatakan bahwa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam diatas tanah tersebut yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 5 Ilir, belum dapat diserahkan karena masih tersangkut dengan perkara perdata antara Penggugat dengan H. Hasyim Ibrahim (Tergugat I), Mei Sriwati (Tergugat II), Polling Susilo (Tergugat III), Notaris H. Muhammad Zaini,SH (Tergugat IV) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat V) dengan daftar perkara perdata No. 49/Pdt.G/2010/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang, dan Nomor 56/PDT/2011/PT.PLG di Pengadilan Tinggi Palembang serta perkaranya sekarang ada ditingkat Kasasi;

Berdasarkan uraian di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, menyatakan gugatan Penggugat tersebut ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

B Dalam Konvensi;

- 1 Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi di atas dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;



2 Bahwa Tergugat menolak keras semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

3 Bahwa benar dalil Penggugat point 1 surat gugatannya;

4 Bahwa benar dalil Penggugat point 2 surat gugatannya khusus mengenai kesepakatan harga jual beli tersebut sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta Rupiah) dan benar pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual dibayar secara tunai oleh Tergugat uang sebesar Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta Rupiah) dan sisanya dibayar dengan tiga lembar cek Bank Syariah Mandiri masing-masing :

- Cek.No.B.568604, tanggal 05 Maret 2010 nilai nominal Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) ;
- Cek No. B.568611, tanggal 26 Maret 2010 nilai nominal Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah);
- Cek No. B.568613, tanggal 16 April 2010 nilai nominal Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 2 alinea ke 4 yang menyatakan ke 3 (tiga) cek tersebut tidak dapat dicairkan, akan tetapi ke 3 (tiga) cek tersebut tidak dapat dicairkan atas permintaan Tergugat kepada Bank, dikarenakan adanya itikad tidak baik dari Penggugat yang telah menjual suatu barang yang tidak bergerak kepada Tergugat yang masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Palembang yang telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam surat gugatannya point 4, disamping itu Tergugat juga telah melakukan pembayaran sewaktu sertifikat tersebut dijaminkan di Bank dan Tergugat juga telah mengangsur beberapa kali pembayaran melalui transfer ke rekening Penggugat dengan total pembayaran kepada Penggugat sebesar



lebih kurang Rp. 394.500.000,-(tiga ratus sembilan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) dan oleh karena

adanya sengketa antara Penggugat dengan pihak lain, maka Tergugat menunda sisa pembayaran jual beli yang diperkirakan lebih kurang Rp. 105.500.000,-(seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah);

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi kesepakatan Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2 Februari 2010 merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi adalah dalil yang memutarbalikkan fakta hukum, dimana Penggugat sendirilah yang tidak menepati janjinya sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 (tiga) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 yang menyatakan :
“Pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa persil yang dijual tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri dan tidak ada orang lain atau pihak lain yang turut memilikinya sebagian atau seluruh, tidak berada dalam sitaan atau sengketa, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang, tidak sedang dijual, sehingga oleh karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama jika ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut”.

Bahwa dari pasal 3 (tiga) tersebut diatas dan dikaitkan dengan isi gugatan Penggugat pada point 4 surat gugatannya, sangat jelas pihak Penggugat (pihak pertama) sendirilah yang ingkar janji dalam terjadinya transaksi Pengikatan Jual Beli ini. Dan oleh karena itu pihak Tergugat selaku pihak pembeli yang baik haruslah dilindungi oleh hukum;

- 5 Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 3 sampai dengan point 8 surat gugatannya, karena dalil-dalil tersebut adalah dalil yang memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya dan hal ini dapat dibuktikan dari isi gugatan Penggugat sendiri yang bertolak belakang dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, sebagaimana yang



telah Tergugat uraikan dalam point 3 diatas. Dan Tergugat selaku pembeli yang baik harus dilindungi ;

Berdasarkan kepada alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak;

C Dalam Rekonpensi ;

- 1 Bahwa Tergugat bermaksud mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat, sehingga Tergugat menjadi Penggugat Rekonpensi dan Penggugat menjadi Tergugat Rekonpensi;
- 2 Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeli beritikad baik yang telah mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat Rekonpensi atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 78 seluas 1.149 M² (seribu seratus empat puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat;
- 3 Bahwa Penggugat Rekonpensi baru mengetahui adanya sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain setelah terjadinya Pengikatan Jual Beli tersebut, sebagaimana yang telah diakui oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya point 4. Dan oleh karena itu Penggugat Rekonpensi selaku pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;
- 4 Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beritikad baik, maka haruslah dilindungi oleh hukum dengan menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak ;



5. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran atas Pengikatan Jual Beli tersebut kepada Tergugat Rekonpensi uang sebesar lebih kurang Rp. 394.500.000,-(tiga ratus sembilan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) dan oleh karena adanya sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, maka Penggugat Rekonpensi menunda sisa pembayaran jual beli yang diperkirakan lebih kurang Rp. 105.500.000,- (seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah) dan meminta kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan tiga lembar Cek Bank Syariah Mandiri masing-masing :

- Cek.No.B.568604, tanggal 05 Maret 2010 nilai nominal Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah);
 - Cek No. B.568611, tanggal 26 Maret 2010 nilai nominal Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
 - Cek No. B.568613, tanggal 16 April 2010 nilai nominal Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);
- kepada Penggugat Rekonpensi;

6 Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada Penggugat Rekonpensi yang masih dalam sengketa, sebagaimana yang diakui sendiri oleh Tergugat Rekonpensi dalam Gugatan Kompensi point 4. Dan oleh karena itu Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk menyelesaikan sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, sehingga Tergugat Rekonpensi dapat memenuhi janjinya kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;



7 Bahwa perbuatan yang telah dilakukan Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi dapat dikategorikan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);

8 Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, baik materiil maupun imateriil yang perinciannya sebagai berikut:

a Kerugian Materiil;

Bahwa apabila tidak terjadi sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, maka sejak 16 April 2010 (dihitung tanggal cek yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi yang diberikan kepada Tergugat Rekonpensi) sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam di atas tanah tersebut yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 5 Ilir berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78 seluas 1.149 M² (seribu seratus empat puluh sembilan meter persegi) dapat menjadi milik Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dapat menyewakan tempat tersebut kepada pihak lain dengan mendapatkan uang sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta Rupiah) perbulan, maka kerugian Penggugat Rekonpensi terhitung sejak bulan Mei 2010 sampai dengan bulan Maret 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- x 23 bulan = Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian Penggugat Rekonpensi tersebut akan bertambah terus sampai Tergugat Rekonpensi dapat menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;

b Kerugian Imateriil;



Bahwa oleh karena sebidang tanah tersebut masih dalam sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, telah menimbulkan ketidaktentraman dalam diri Penggugat Rekonpensi, yang merupakan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi layak kiranya ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar Rupiah);

- 9 Bahwa Tergugat Rekonpensi juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat Rekonpensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat, agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonpensi bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);
- 3 Menyatakan sebagai hukum Akta Pengikatan Jual Beli nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual nomor 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk menyelesaikan sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, sehingga Tergugat Rekonpensi dapat memenuhi janjinya kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana tertuang dalam Akta pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 februari 2010 dan menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;



5 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian, baik Materiil maupun Imateriil yang perinciannya sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil.

Bahwa apabila tidak terjadi sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, maka sejak 16 April 2010 (dihitung tanggal cek yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi yang diberikan kepada Tergugat Rekonpensi) sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam diatas tanah tersebut yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 5 Ilir berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78 seluas 1.149 m2 (seribu seratus empat puluh sembilan meter persegi) dapat menjadi milik Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dapat menyewakan tempat tersebut kepada pihak lain dengan mendapatkan uang sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta Rupiah) perbulan, maka kerugian Penggugat Rekonpensi terhitung sejak bulan Mei 2010 sampai dengan bulan Maret 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- x 23 bulan = Rp. 230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta Rupiah) dan kerugian Penggugat Rekonpensi tersebut akan bertambah terus sampai Tergugat Rekonpensi dapat menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;

b. Kerugian Imateriil.

Bahwa oleh karena sebidang tanah tersebut masih dalam sengketa antara Tergugat Rekonpensi dengan pihak lain, telah menimbulkan ketidaktentraman dalam diri Penggugat Rekonpensi, yang merupakan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi layak kiranya ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);

6 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta Rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat Rekonpensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;



7 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal, 23 Mei 2012

Nomor : 177/Pdt.G/2011/PN.PLG yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi ;

Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 6 tanggal 2 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak;

- 3 Menghukum Penggugat Rekonvensi agar melaksanakan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Februari 2010 dan menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

- 4 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang berjumlah sebesar Rp. 551.000,- (lima ratus lima puluh satu ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Sdr. Juli Astra.SH. Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa tanggal 29 Mei 2012 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang tanggal, 23 Mei 2012 Nomor 177/Pdt.G./2011/ PN. PLG. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Palembang maupun Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah kepada kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 06 Juni 2012 begitu juga dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 10 Juli 2012 ;

Membaca surat memori banding yang dibuat oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 20 Juni 2012 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal, 20 Juni 2012 dan surat memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 29 Juni 2012, demikian juga dengan

Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan melalui surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Palembang Nomor W6.U1/2180/ PDT.02/VI /2012 tanggal 27 Juni 2012 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Membaca surat kontra memori banding yang dibuat oleh kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 02 Juli 2012 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 02 Juli 2012 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang



kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 06 Juli 2012 demikian juga dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Juli 2012 ;

Sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Palembang kepada kuasa Pembanding semula Penggugat maupun kuasa Terbanding semula Tergugat diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing, untuk kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 06 Juli 2012, untuk kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 02 Juli 2102 sedangkan untuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Juli 2012;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat yang diajukan oleh Desi Haryati.SH. Advokad ./Pengacara berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Desember 2011 .telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

- 1 Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata No. 177/Pdt.G/2011/PN.PLG, tidak tepat dan tidak menerapkan hukum dan atau Perundang-Undangan yang berlaku, karena putusan tersebut sangatlah tidak mencerminkan azas keadilan dan kepastian Hukum ;
- 2 Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata



Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa pihak bank dalam memberikan catatan sebagaimana yang dibacakan oleh Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi, karena ternyata tidak ada klarifikasi dari penggugat kepada Tergugat tentang penolakan ketiga cek yang diberikan tergugat tersebut ;

3 Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Penggugat untuk membuktikan objek perkara jual beli dilakukan terhadap objek yang masih dalam sengketa namun Penggugat hanya mengajukan bukti putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 49/Pdt.G/2010/PN.PLG. tanggal 08 Desember 2010, akan tetapi pada saat mengadakan pengikatan jual beli dengan Tergugat, Penggugat tidak mengajukan saksi untuk memperkuat dalilnya ;

4 Bahwa suatu hal yang sangat mustahil kalau Terbanding / Tergugat mau membeli objek jual beli tidak terlebih dahulu mengecek objek jual belinya, padahal Terbanding/ Tergugat membujuk rayu Pembanding / Penggugat agar jual oboek sengketa kepada Terbanding/ Tergugat dan Terbanding/ Tergugat berjanji akan memenangkan perkaranya, sehingga tidak ada alasan bagi Terbanding / Tergugat untuk menyangkal kalau Terbanding / Tergugat tidak tahu kalau objek jual beli dalam keadaan sengketa antara pembanding/ penggugat dengan pihak ketiga (M. Polling Susilo dkk);

5 Bahwa Pembanding/ Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam putusannya pada halaman 20, yang dalam pertimbangan hukumnya berbunyi : “ Semenjak Akte Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah hak milik atas



tanah yang dijual beralih kepada pembeli “, pada hal dalam perkara ini baru Pengikatan Jual Beli, jadi hak atas tanah tentu baru sebatas pengikatan sehingga haknya belum berpindah, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan ;

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

- 1 Menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding ;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara No.177/Pdt.G/2011/PN.PLG. yang dimohonkan banding ;
- 3 Mengadili sendiri, menyatakan mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding semula Tergugat pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

A Dalam Eksepsi :

- 1 Bahwa Putusan Judex Factie pengadilan Negeri Palembang, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata No. 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. sudah tepat dan telah menerapkan hukum dan atau Perundang-Undangan yang berlaku, karena putusan tersebut sangat mencerminkan azas keadilan dan kepastian hukum;
- 2 Bahwa Terbanding/Tergugat dapat menerima seluruh putusan Judex Pactie dalam perkara a quo dalam pertimbangan hukumnya adalah sudah tepat dan benar ;

B Dalam Konvensi :



1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi diatas dianggap terulang kembali dalam Konvensi ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ;
- 1 Bahwa Terbanding/ Tergugat menolak keras semua dalil-dalil Pembanding/ Penggugat dalam memori Bandingnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding/ Tergugat ;
- 2 Bahwa tidak ada alasan bagi Pembanding / Penggugat untuk mengajukan banding atas putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang , tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. karena putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang dalam memutuskan perkara tersebut di atas telah didasarkan kepada pertimbangan hukum yang cermat, benar dan tepat, serta didasarkan kepada rasa keadilan dan kepastian hukum yang sebenarnya ;
- 3 Bahwa tidak benar dalil Pembanding/ Penggugat point 1 sampai dengan point 5 dalam memori bandingnya, karena dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang diulang-ulang dalam persidangan di Pengadilan Negeri Palembang yang tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya dan bahkan merupakan dalil yang memutarbalikan fakta hukum yang sebenarnya dan hal ini dapat dibuktikan dari isi gugatan Pembanding/Penggugat yang bertolak belakang dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, dan Terbanding/Tergugat selaku pembeli yang baik harus dilindungi oleh hukum ;

C Dalam Rekonvensi ;

Bahwa oleh karena Pembanding/ Penggugat tidak menanggapi putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. dalam Rekonvensi, maka dengan demikian Pembanding/Penggugat telah membenarkan pertimbangan hukum



putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 23 Mei 2012 dalam Rekonvensi tersebut ;

Berdasarkan uraian di atas, maka Terbanding/ Tergugat, mohon dengan hormat. Agar Ketua Pengadilan Tinggi Palembang atau Majelis Hakim Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

- 1 Menolak permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat ;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 23 Mei 2012 dalam perkara perdata Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG;
- 3 Menghukum Pembanding/ Penggugat untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa Majelis hakim Tingkat Banding yang telah memeriksa dan mempelajari secara seksama terhadap salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 23 Mei 2012, Nomor 177/ Pdt.G.2011/PN.PLG. yang dimohonkan banding berikut berita acara pemeriksaan perkara tersebut, yang memuat keterangan para saksi dan alat bukti lainnya yang diajukan oleh kedua belah pihak, memori dari Pembanding semula Penggugat , kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat Majelis hakim tingkat banding tidak melihat adanya hal-hal yang menyimpang atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku :

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum yang mendasari putusan Hakim tingkat pertama dan mempelajari memori banding dari Pembanding, Majelis Hakim banding menilai bahwa pertimbangan-pertimbangan putusan tersebut telah tepat dan benar, sedangkan alasan yang termuat dalam memori banding tidak berdasarkan hukum, sehingga pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama harus **dikuatkan dan dipertahankan ;**



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam ke dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 177/Pdt.G/2011/PN.PLG. tanggal, 23 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari ini **Selasa** tanggal **04 Desember 2012** oleh kami **SUGENG ACHMAD YUDHI. SH.** Ketua Pengadlin Tinggi Palembang selaku Hakim Ketua Majelis, **JOHANES SUHADI. SH.** dan **Drs.H.PANUSUNAN HARAHAHAP. SH. MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi tanggal, 24 Oktober 2012 Nomor 112 /PEN /PDT /2012 /PT.PLG. Putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota Majelis dan dibantu oleh **BASTARI TOHA.SH.MH.** Panitera Muda Perdata sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;



Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)