



P U T U S A N

No. 2445 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

I KETUT KETIR, bertempat tinggal di Br. Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Panida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **I Ketut Suarta, SH. dan kawan,** para Advokat, berkantor di Jalan Padma No. 44 Penatih, Denpasar Timur, Bali ;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

I KETUT KONER, bertempat tinggal di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Panida, Kabupaten Klungkung ;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Simarapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah anak dari Imojar dan Pan Dipir ;

Bahwa sekitar bulan Juli 1990 ayah Penggugat (Pan Dipir) berhubungan dengan Tergugat yang bermaksud akan membeli tanah Pan Dipir yang terdiri dari tanah seluas 8.650 m² dan 11.300 m² dengan sertifikat tanda bukti hak nomor 59 dan 61 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung tertanggal 25 Agustus 1965 yang tertulis atas nama **I Suwada**, yang kesemua-nya terletak di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Panida, Kab. Klungkung ;

Hal. 1 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk keperluan menjual tanah tersebut di atas, ayah Penggugat Pan Dipir menyerahkan kepercayaan/kuasa kepada Penggugat. Dan sehubungan dengan itu kemudian dibuat surat kuasa di bawah tangan tertanggal 6 Juli 1990 yang telah dijahit menjadi satu dalam minuta Akta Kuasa No. 54 antara Penggugat dengan Penggugat (Pan Dipir) yang isinya menyerahkan segala urusan jual beli tanah dalam petitum di atas kepada Penggugat bahwa selanjutnya atas kepercayaan/kuasa ayah Penggugat kepada Penggugat maka Penggugat setuju menjual tanah yang dimaksud di atas kepada Tergugat. Dan sehubungan dengan itu maka Tergugat setuju pula untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp 100.000,- per are ;

Bahwa telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat harga keseluruhan dari objek tanah sengketa adalah Rp 19.950.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) atas kesepakatan tersebut kemudian dibuat surat kuasa menjual di hadapan Notaris I Kt. Purna, SH. dengan Akta No. 54 tanggal 23 Agustus 1990 ;

Bahwa kemudian sebagai tanda jadi dari maksud pembelian tanah tersebut, Tergugat setuju untuk membayar tanda jadi yaitu pada tanggal 23 Agustus 1990 sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) kepada Penggugat dengan janji bahwa Tergugat akan melunasi sisanya paling lama 6 (enam) bulan. Akan tetapi ternyata pada bulan Desember 1990 Tergugat tidak membayar lunas seluruh harga tanah yang telah dijanjikan. Namun Tergugat menambah uang perskot yang kedua sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 3 Desember 1990, yang disertai dengan janji bahwa sisa atau pelunasan harga dari tanah tersebut akan dibayar setelah izin prinsip dari Gubernur keluar ;

Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat agar sisa pembayaran sejumlah Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) segera dilunasi, namun oleh Tergugat tidak dilaksanakan sampai

Hal. 2 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

saat ini Tergugat tidak dapat menunjukkan sejauh mana izin prinsip telah diurus bahkan sampai surat gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Semarang ;

Bahwa dengan demikian Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji tidak membayar sisa pembayaran harga tanah tersebut tepat waktu maka Penggugat merasa dirugikan secara materiil maupun immateriil, sehingga dengan demikian maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat gugur atau batal demi hukum. Demikian pula selain itu maka uang tanda jadi yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi hangus karena akibat Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) ;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah ingkar janji tidak membayar harga sisa pembayaran sebesar Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), maka surat kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. dengan No. 54 tertanggal 23 Agustus 1990 tidak mempunyai daya mengikat kepada Penggugat oleh karena surat kuasa tersebut telah dicabut dengan Surat Pencabutan Kuasa No. 7 tanggal 5 Juni 2001 di hadapan Notaris I Ketut Puma, SH. (alm.) oleh karena itu haruslah dinyatakan batal atau dibatalkan ;

Bahwa Penggugat telah menempuh upaya perdamaian dan musyawarah guna menyelesaikan persoalan ini tetapi tidak menemukan kesepakatan ;

Bahwa untuk menghindari bukti- bukti surat asli milik Penggugat yang saat ini dipegang oleh Tergugat yaitu sertifikat nomor 59 dan 61 atas nama I Suwada yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung tertanggal 25 Agustus 1965, mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Klungkung untuk menyita dan kemudian menyerahkan

Hal. 3 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

kepada Penggugat ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan pada bukti- bukti yang tidak disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi ;

Bahwa hal- hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menyatakan hukum Surat Kuasa No. 54 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. (alm.) batal demi hukum karena sudah dicabut dengan Surat Pencabutan No. 7 tanggal 5 Juni 2001 yang di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. (alm.) ;

Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan perskot kedua Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 hangus tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat ;

Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat- surat asli milik Penggugat yaitu sertifikat No. 59 dan 61 atas nama I Suwada yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung tertanggal 25 Agustus 1965 kepada Penggugat ;

Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini secara keseluruhan ;

Dan/Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang

Hal. 4 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil- adilnya (ex aequo et bono) ;

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

Bahwa gugatan Penggugat jelas- jelas adalah kabur, karena Penggugat tidak mencantumkan identitas objek secara jelas, yaitu tidak mencantumkan di mana letak tanah dan batas- batas tanah yang menjadi objek gugatan, yang karenanya secara formalitas gugatan Penggugat adalah obscuur libel yang sudah sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa dalam gugatan, Penggugat mendalilkan anak dari I Mojar atau Pan Dipir, sedangkan objek yang digugat didalilkan atas nama I Suwada, sedangkan dalam gugatan, Penggugat tidak menjelaskan berapa I Mojar punya anak, bagaimana hubungan antara I Mojar dan I Suwada, dan siapa itu I Suwada, serta tidak jelas apakah I Mojar masih hidup atau telah meninggal, karena hal tersebut sangat penting sebagai formalitas gugatan dalam menentukan pihak- pihak dalam perkara, karenanya gugatan Penggugat adalah kabur, dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya atau dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

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

Bahwa dalil- dalil dalam konvensi termasuk sebagai bagian dan menjadi satu dengan dalil- dalil dalam rekonvensi ini ;

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan kekeluargaan dalam ikatan waris- mewaris ;

Bahwa Tergugat adalah merupakan anak dari almarhum I Mojar alias Pan Dipir, yang diberi kuasa untuk melakukan jual beli atas tanah milik atas nama I Suwada ayah dari I Mojar, yaitu :

Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa

Hal. 5 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ped, daftar Letter C No. 118, Persil No. 106b, Klas IV, luas 1,130 ha (11.300 m²) Sertifikat Hak Milik No. 61 tahun 1965 atas nama I Suwada, dengan batas-batas: utara : I Kerug, timur : jalan, selatan : I Maja, barat: Tukad ;

Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, daftar Letter C No. 118, Persil No. 104c, Klas III, luas 0,865 ha (8.650 m²) Sertifikat Hak Milik No. 59 tahun 1965 atas nama I Suwada, dengan batas-batas: utara: I Ketut Badeng, timur: Tukad, selatan: Nang Marji, Nang Sarmi, barat: I Yurna;

yang selanjutnya disebut sebagai tanah cidera atau tanah sengketa ;

Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 1990, Penggugat Rekonvensi ada bermaksud untuk membeli tanah sengketa kepada alm. I Mojar, dan telah disepakati bahwa Tergugat Rekonvensi yang diberikan kuasa untuk melaksanakan jual beli tersebut, selanjutnya Tergugat Rekonvensi membuat surat pernyataan tertanggal 30 Juli 1990, pernyataan mana telah pula ditandatangani oleh Kepala Dusun Sental dan Kepala Desa Ped, yang dilanjutkan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa dan atas pembayaran obyek sengketa telah disepakati untuk dilakukan secara bertahap ;

Bahwa oleh karena obyek sengketa masih atas nama I Suwada (kakek Tergugat Rekonvensi) maka untuk mempermudah pengurusan dari jual beli tanah tersebut dibuat Surat Kuasa dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan Akta No. 54 tertanggal 23 Agustus 1990 ;

Bahwa dengan dibuatnya Surat Pernyataan dari Tergugat Rekonvensi yang diikuti membuat kuasa untuk mempermudah pengalihan haknya, maka Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran dalam dua tahap yang ber-jumlah Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari harga keseluruhan sebesar Rp 19.950.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan itupun telah diterima

Hal. 6 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

oleh Tergugat Rekonvensi serta sisanya lagi Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) Penggugat Rekonvensi sempat mengutarakan secara lisan akan dilunasi setelah izin prinsip dari Gubernur telah keluar, dan Tergugat Rekonvensipun tidak keberatan ;

Bahwa sebagai awal pengurusan izin prinsip, maka Penggugat Rekonvensi terlebih dahulu mengurus rekomendasi dari Bupati Klungkung dan rekomendasi itu baru keluar pada tahun 1995. Untuk pengurusan izin prinsip dari Gubernur membutuhkan syarat dan memakan waktu yang cukup lama, maka tanpa harus menunggu izin prinsip, Penggugat Rekonvensi pada tahun 1995 bermaksud melunasi sisa harga pembelian, tetapi Tergugat Rekonvensi ternyata menolak menerima pelunasan dengan alasan tidak jadi menjual tanah, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah membicarakan dan mengembalikan pembayaran yang telah diterima ;

Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut sudah jelas Penggugat Rekonvensi telah menunjukkan itikad baik untuk melunasi harga tanah tanpa menunggu izin prinsip keluar yang selayaknya patut mendapat keadilan dan perlindungan hukum, bahkan dengan ditolaknya pelunasan tanah sudah jelas Tergugat Rekonvensi telah mengingkari isi pernyataan dan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi patut mempergunakan hak menuntut secara hukum sesuai dengan isi pernyataan Tergugat Rekonvensi di depan Pengadilan Negeri Semarang ini ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata jo. Pasal 1338 KUHPdata, maka Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 adalah merupakan suatu persetujuan yang sah dan mengikat bagi para pihak sebagaimana layaknya undang-undang, yang karenanya secara yuridis Penggugat Rekonvensi mempunyai hak untuk menuntut dipenuhinya isi pernyataan tersebut, mengingat Tergugat Rekonvensi telah menerima sebagian dari pembayaran harga yang telah disepakati oleh para pihak ;

Hal. 7 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara yuridis adanya surat pernyataan adalah merupakan pengakuan dari Tergugat Rekonvensi, serta dengan adanya penerimaan pembayaran adalah bukti yang menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terikat perjanjian sesuai isi pernyataan yang dibuatnya, yang karenanya pengingkaran atas pernyataan yang dibuat secara perdata adalah merupakan bentuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;

Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka secara yuridis sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk memenuhi isi perjanjian, serta menandatangani segala bentuk surat-surat dan akta yang berkaitan dengan proses jual beli dan pemindahan hak atas tanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan lasia ;

Bahwa dengan melalui upaya perdamaian dan musyawarah Tergugat Rekonvensi tetap ingin membatalkan jual beli, sehingga tidak menemui kesepakatan, maka satu-satunya jalan bagi Penggugat Rekonvensi adalah mengajukan perkara ini ke depan sidang Pengadilan yang selanjutnya mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung untuk dapat menyatakan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi adalah mengikat sebagai suatu perjanjian jual beli, serta perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengingkari isi pernyataan dan/atau perjanjian adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang selanjutnya menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menanda-tangani surat-surat dan akta-akta yang berhubungan dengan proses jual beli atas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan eksekusi serta menghindari tanah sengketa dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat meletakkan sita jaminan (conserveitoir beslag) di atas tanah sengketa ;

Bahwa untuk mempercepat Penggugat Rekonvensi mendapat

Hal. 8 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

hak serta tidak berlarut-larut mengalami kerugian oleh karena pelaksanaan isi ke-sepakatan telah tertunda dalam waktu yang cukup lama, maka dalam hal ini sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melaksanakan putusan ini terlebih dahulu walaupun terdapat upaya banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
Menyatakan hukum Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual beli yang sah dan mengikat para pihak ;

Menyatakan hukum bahwa uang pembayaran yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) adalah sah sebagai pembayaran atas pembelian tanah sengketa dari harga yang telah disepakati sebesar Rp 19.950.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menolak menerima sisa pembayaran dan tidak mau melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) serta merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah sengketa yang telah terikat perjanjian jual beli sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran atas pembelian tanah sengketa sebesar Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan perjanjian jual beli sesuai surat pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 ;

Hal. 9 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa, serta menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah sengketa untuk menjadi hak dan atas nama Penggugat Rekonvensi ;

Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan aman dan lasia, bila perlu dengan bantuan kekuasaan Negara ;

Menyatakan hukum sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan di atas tanah sengketa adalah sebagai sah dan berharga ;

Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ditempuh upaya-upaya hukum ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Simarapura telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 6/Pdt.G/2005/PN.Sp, tanggal 25 November 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 12.950.000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menyatakan hukum Surat Kuasa No. 54 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. (alm.) batal demi hukum ;

Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan perskot kedua Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 hangus

Hal. 10 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat ;
Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat- surat asli milik
Penggugat yaitu sertifikat No. 59 dan 61 atas nama I
Suwada yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten
Klungkung tertanggal 25 Agustus 1965 kepada Penggugat ;
Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk
membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini
sebesar Rp 582.000,- (lima ratus delapan puluh dua ribu
rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan
Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah
dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan
No. 62/Pdt/2006/PT.Dps, tanggal 29 Agustus 2007 yang
amarnya sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding ;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simarapura tanggal
25 November 2005 No. 6/Pdt.G/2005/PN.SP, dalam Eksepsi
yang dimohon-kan banding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Simarapura tanggal
25 November 2005 No. 6/Pdt.G/2005/PN.SP yang
dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk
sebagian ;

Menyatakan hukum Surat Kuasa No. 54 tanggal 23
Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut
Purna, SH. (alm.) batal demi hukum karena sudah

Hal. 11 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

dicabut dengan Surat Pencabutan No. 7 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, SH. (alm.);

Menghukum Tergugat/Pembanding untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat yaitu Sertifikat No. 59 dan 61 atas nama I Suwada yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung tertanggal 25 Agustus 1965 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding ;

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pembanding seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding berjumlah Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 7 November 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 November 2007 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 6/PDT.G/2005/PN.SP, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Desember 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 11 Desember 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 1 Juli 2008 ;

Hal. 12 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Eksepsi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 6/Pdt.G/ 2005/PN.SP adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena secara hukum pembuktian di mana dalam gugatan Penggugat mendalilkan anak dari I Mojar, sedangkan dalam pembuktian yang dibuktikan adalah tanah atas nama I Suwada, tanpa menguraikan siapa I Suwada ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi:

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar secara umum yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 November 2005 Nomor 6/Pdt/2005/PN.SP telah benar dan tepat, tetapi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sangat keberatan dengan beberapa pertimbangan hukum dan isi putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 62/PDT/2006/PT.DPS, karena Hakim a quo telah keliru dalam memberikan pertimbangan dan penerapan hukum dengan alasan:

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan poin 2, telah tepat dan benar dalam penerapan hukum karena telah mengacu kepada putusan Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1973 No. 122 K/Sip/1973, "bahwa tidak dibayarnya/dilunasinya kekurangan uang pembayaran harga tanah yang dijanjikan, bukan merupakan ingkar janji, sebagai alasan untuk menuntut pembatalan perjanjian jual beli dan

Hal. 13 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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 teruat 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

pertimbangan bahwa Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi tidak melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan menolak petitum gugatan poin 2 adalah benar dan tepat ;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar mengenai petitum gugatan poin 3, dengan mengambil alih pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan dengan tambahan pertimbangannya sehingga mengabulkan petitum gugatan poin 3, di mana Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan dan putusan tersebut, karena Surat Kuasa Menjual No. 54 tanggal 23 Agustus 1990 (bukti P.6) adalah merupakan Perjanjian Sekunder yang adanya mengikuti "Perjanjian Pokok" yaitu "Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990" (bukti T.2). Secara hukum Surat Pernyataan 30 Juli 1990 tidak pernah ada pembatalan, yang karenanya Surat Kuasa Menjual tidak dapat dibatalkan begitu saja, karena Surat Kuasa Menjual hanya bersifat memberikan hak kepada Pemohon Kasasi untuk mengurus surat-surat sebagai tindak lanjut pernyataan tertanggal 30 Juli 1990. Oleh karena jual beli tidak pernah batal sebagaimana pertimbangan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam petitum gugatan poin 2, maka secara hukum tidak ada alasan hukum untuk menyatakan pembatalan kuasa sah, yang karenanya pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan poin 3 patut ditolak ;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan poin 4, telah benar dan tepat sesuai pertimbangan :

- a. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar (putusan hal. 6 paragraf 3) mempertimbangkan berdasarkan fakta hukum di persidangan terbukti antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah ada kesepakatan jual beli ;
- b. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar (putusan hal. 7 paragraf 2) mempertimbangkan "menurut hukum adat jual beli bersifat tunai, walaupun harga

Hal. 14 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah telah disepakati baru dibayar sebagian, sedangkan kekurangannya dianggap sebagai hutang dan denga telah dibayarnya harga tanah sebanyak Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sebagai calon pembeli dianggap telah memenuhi prestasi, sedangkan kekurangannya sebanyak Rp 12.950.000,- dianggap sebagai utang ;

- c. Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut, maka secara yuridis dapat ditarik fakta bahwa: perbuatan jual beli secara adat telah terjadi, prestasi telah dilaksanakan dan kekurangan pembayaran adalah sebagai utang ;

Berdasarkan fakta tersebut sudah jelas bahwa pembayaran sebanyak Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) secara yuridis tidak dapat dianggap hangus dan petitum gugatan poin 4 patut ditolak ;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi poin 5 yang mengabulkan petitum gugatan poin 5 adalah sangat keliru dan salah dalam penerapan hukum, karena terdapat pertimbangan dan penerapan hukum yang tumpang tindih dan bertolak belakang, dengan alasan:

- a. Bahwa sesuai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai- mana dalil poin (3) di atas dapat ditarik suatu fakta hukum, yaitu :
- Bahwa dalam persidangan telah terbukti adanya kesepakatan jual beli secara adat ;
 - Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi telah melaksanakan prestasi dengan membayar harga tanah sebanyak Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) ;
 - Bahwa sisa pembayaran sebanyak Rp 12.950,000,- (dua belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dianggap sebagai utang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon

Hal. 15 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

Kasasi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat
Rekonvensi/ Terbanding/Termohon Kasasi ;

- b. Bahwa terhadap petitum gugatan poin 5, Pengadilan Tinggi Denpasar memberikan pertimbangan "dengan tidak terlaksananya jual beli tanah tersebut maka tidak ada peralihan hak milik atas tanah, sehingga surat-surat tanah Sertifikat No. 59 dan No. 61 atas nama I Suwada harus dikembalikan kepada yang berhak...." ;

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap petitum gugatan poin 5 secara jelas dan nyata tidak berdasar hukum dan salah dalam pertimbangan dan penerapan hukum, karena dengan terbukti adanya jual beli secara adat, pemenuhan prestasi, maka Pengadilan Tinggi Denpasar secara hukum sepatutnya mempertimbangkan pelaksanaan jual beli harus dilanjutkan dan sisa pembayaran sebagai utang harus dibayar, sehingga secara hukum bukan "tidak ada" peralihan hak, melainkan "belum" dilakukan peralihan hak, sehingga dengan terbukti adanya jual beli secara adat dan telah dilakukan prestasi (walaupun sebagian), maka secara hukum tidak ada dasar hukum untuk menghukum Tergugat Korvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk menyerahkan surat-surat asli. Yang karenanya pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengabulkan petitum gugatan Penggugat poin 5 secara yuridis sudah sepatutnya dibatalkan dan secara yuridis formal bahwa petitum gugatan Penggugat poin 5 patut ditolak ;

Dalam Rekonvensi :

Bahwa Pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 62/ PDT/2006/PT.DPS, tertanggal 29 Agustus 2007, dalam hal ini Pemohon Kasasi sangat berkeberatan, karena Pertimbangan Hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap gugatan rekonvensi yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang telah keliru dan salah dalam penerapan hukum, dengan alasan :

Hal. 16 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam konvensi yang menjadi pertimbangan pula dalam rekonvensi adalah berbeda dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, sehingga secara yuridis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak dapat secara serta merta mengambil operasi pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Semarang atau menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang sebagai pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan dan memutuskan gugatan rekonvensi, sehingga menimbulkan pertimbangan hukum dan putusan yang keliru dalam penerapan hukum serta terdapat pertimbangan hukum yang saling bertentangan antara konvensi dan rekonvensi ;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim a quo dalam gugatan rekonvensi poin 2, dengan menguatkan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan hukum yang menolak petitum, menyatakan hukum Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual beli yang sah dan mengikat para pihak dengan pertimbangan bahwa pernyataan tanggal 30 Juli 1990 adalah pernyataan sepihak dan tidak dapat mengikat pihak lain. Pertimbangan tersebut akan bertolak belakang dengan pertimbangan hukum dalam konvensi ;

Mengingat: dalam konvensi yang secara yuridis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memberi pertimbangan :

Bahwa dalam persidangan telah terbukti ada kesepakatan jual beli secara adat ;

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat dinyatakan wanprestasi karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding/Pemohon Kasasi telah melaksanakan prestasi dengan melaksanakan pembayaran harga tanah sebanyak Rp 7.000.000,- ;

Bahwa sisa pembayaran sebanyak Rp 12.950.000,- adalah sebagai hutang Tergugat Konvensi dan tidak dapat dipergunakan sebagai alasan pembatalan jual beli ;

Pertimbangan dalam konvensi tersebut secara hukum

Hal. 17 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

sepatutnya dijadikan pertimbangan dalam petitum gugatan rekonvensi poin 2, yaitu telah terjadi kesepakatan jual beli, kesepakatan harga dan telah dilakukan pembayaran. Secara hukum dasar adanya kesepakatan jual beli maupun harga adalah tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1990 dan dalam Surat Pernyataan telah ditandatangani secara bersama-sama oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi selaku Penjual dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi selaku Pembeli, yang karenanya secara formil dan materil mengikat pihak-pihak yang menandatangani. Berdasarkan alasan hukum tersebut putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak petitum gugatan rekonvensi poin 2 adalah tanpa dasar hukum, keliru dan salah dalam pertimbangan dan penerapan hukum, yang sudah sepatutnya dibatalkan, serta Mahkamah Agung RI secara yuridis sudah sepatutnya mengabulkan petitum gugatan rekonvensi poin 2 dengan pertimbangan hukum bahwa :

telah terdapat kesepakatan jual beli secara adat ;
kesepakatan jual beli secara adat maupun harga, dasar hukumnya, fakta hukum adalah terdapat dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1990, yang ditandatangani oleh para pihak, penjual maupun pembeli ;

Dengan terbukti adanya kesepakatan jual beli, maka tidak ada alasan hukum untuk menolak bahwa Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual beli dan mengikat para pihak ;

3. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam petitum poin 3 gugatan rekonvensi dengan menguatkan pertimbangan Hakim tingkat pertama adalah merupakan pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum dan menimbulkan pertimbangan yang bertolak belakang dengan pertimbangan hukumnya sendiri dalam konvensi, dengan alasan:

bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar

Hal. 18 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

telah menyatakan bahwa uang sebanyak Rp 7.000.000,- adalah pembayaran sebagian harga tanah yang disepakati dan bukan panjar atau persekot (putusan halaman 9 paragraf 2), sehingga pertimbangan dalam rekonvensi secara serta merta sebagai pertimbangan dalam rekonvensi dan sepatutnya berdasarkan pertimbangan tersebut petitum poin 3 gugatan rekonvensi yang isinya "menyatakan hukum uang pembayaran yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 7.000.000,- adalah sah sebagai pembayaran atas pembelian tanah objek sengketa" secara hukum sudah sepatutnya dikabulkan dan bukan ditolak ;

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak petitum poin 3 gugatan rekonvensi dengan menguatkan pertimbangan Hakim tingkat pertama jelas dan nyata merupakan pertimbangan hukum dan putusan yang keliru dan sudah sepatutnya dibatalkan dengan alasan:

Hakim tingkat pertama menolak petitum point 3 gugatan rekonvensi didasarkan pada pertimbangan bahwa uang tersebut sebagai panjer dan unsur wanprestasi telah dipenuhi oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi, sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menolak pertimbangan tersebut yang mempertimbangkan bahwa tidak terdapat unsur wanprestasi dan uang Rp 7.000.000,- tersebut bukan panjer melainkan pembayaran harga tanah ;

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mempertimbangkan alasan dan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam rekonvensi sebagai pertimbangan yang tepat dan benar adalah pertimbangan yang keliru yang justru secara yuridis telah bertentangan dengan pertimbangan hukumnya sendiri ;

4. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi

Hal. 19 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

Denpasar yang menguatkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tentang petitum poin 4 rekonvensi adalah salah dan keliru, karena dengan fakta hukum bahwa Hakim a quo dalam konvensi memberikan pertimbangan bahwa terbukti telah terjadi jual beli secara adat dan telah dibayar sebagian prestasi, serta mempertimbangkan bahwa sisa pembayaran harga tanah adalah sebagai hutang, maka sudah jelas "penolakan atas sisa pembayaran" dari harga tanah yang disepakati dan tidak melaksanakan proses jual beli oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai perbuatan wanprestasi dan melawan hukum, dengan alasan :

Unsur prestasi adalah adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat. Dengan terbukti adanya jual- beli secara adat, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak berbuat/tidak mau menerima sisa pembayaran yang disepakati dengan alasan menaikkan harga adalah secara hukum tergolong "wanprestasi". Wanprestasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum belum tentu mengandung unsur wanprestasi ;

Berdasarkan alasan tersebut, maka Mahkamah Agung RI mohon secara adil memeriksa permasalahan tersebut dan menolak pertimbangan hukum serta putusan Pengadilan Tinggi Denpasar terkait gugatan rekonvensi ;

5. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan tingkat pertama yang menolak petitum poin 5 dan 6 gugatan rekonvensi adalah pertimbangan hukum yang keliru, dengan pertimbangan hukum Hakim a quo dalam konvensi bahwa telah terjadi jual beli secara adat, telah ditentukan pembayaran atas sebagian harga dan bukan persekot, serta sisa pembayaran adalah sebagai utang, serta tidak dapat dipergunakan sebagai alasan "pembatalan jual beli" (putusan Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 7 Paragraf 4) maka secara yuridis

Hal. 20 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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)



formal proses jual beli secara hukum sudah sepatutnya dilaksanakan oleh para pihak yang karenanya petitum poin 5 gugatan rekonvensi yang berbunyi: menyatakan hukum perbuatan Tergugat rekonvensi yang menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah sengketa yang telah terikat perjanjian jual beli adalah perbuatan melawan hukum dan petitum point 6 gugatan rekonvensi yang berbunyi: menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran atas pembelian tanah sengketa sebesar Rp 12.950.000,- sudah sepatutnya dikabulkan dan bukan ditolak dengan menguatkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama. Dengan pertimbangan Hukum dan putusan Hakim a quo yang menolak petitum poin 5 dan 6 gugatan rekonvensi berdasarkan pertimbangan Hakim tingkat pertama jelas dan nyata merupakan per-timbangan hukum dan putusan yang keliru, karena secara pertimbangan hukum dan putusan Hakim tingkat pertama dalam konvensi berbeda dengan pertimbangan hukum dan putusan Hakim a quo dalam konvensi, sehingga dengan adanya perbedaan pertimbangan hukum dan putusan dalam konvensi dalam penerapan hukum atas fakta yang sama, maka Hakim a quo sangatlah keliru secara serta merta mengambil oper dan menguatkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama terhadap gugatan rekonvensi, yang karenanya pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar terhadap gugatan rekonvensi sudah sepatutnya dibatalkan ;

6. Bahwa oleh karena di atas tanah objek sengketa tidak diletakkan sita conservatoir, maka secara yuridis formal tidak sepatutnya petitum poin 10 gugatan rekonvensi tidak dipertimbangkan lagi dan secara hukum patut tidak dikabulkan ;
7. Bahwa dengan dibatalkannya pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam petitum 2, 3, 4, 5 dan 6 gugatan rekonvensi, maka pertimbangan hukum dan putusan terhadap petitum poin 7, 8, 9, dan 11 gugatan rekonvensi yang merupakan pelaksanaan petitum

Hal. 21 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

poin 2 sampai dengan 6 gugatan rekonvensi, tanpa perlu dipertimbangkan lagi sudah sepatutnya secara hukum dibatalkan ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 7:

Bahwa alasan-alasan yang merupakan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan judex facti/Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Ketut Ketir tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **I KETUT KETIR** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2010, oleh H. M. Zaharuddin Utama, SH.,MM. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. dan H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota,

Hal. 22 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008

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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

	Hakim- Hakim	Anggota
Ketua		Ttd./
Ttd./		
Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.		H. M.
Zaharuddin Utama, SH.,MM.		
Ttd./		
H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.		

Panitera Pengganti

Ttd./
Baharuddin

Siagian, SH.

Biaya- biaya :

1. Meterai.....	Rp	6000,-
Untuk Salinan		
2. Redaksi.....	Rp	1.000,-

MAHKAMAH AGUNG RI

3. Administrasi kasasi..... Rp 493.000.-

a.n. Panitera

Jumlah.....= Rp 500.000,-

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP. 040 044 809

Hal. 23 dari 18 hal.Put.No.
2445 K/Pdt/2008