



**PUTUSAN**  
Nomor 2694 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**AYI TARSONO**, bertempat tinggal di Jalan Mangga RT 003, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.R.M. Danang Sadewa, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Kehakiman Utan Kayu, Jalan Pramuka Bhakti IV Nomor 27, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n:

**ROCHANI**, bertempat tinggal di Jalan Mangga VI Nomor 08, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andris Basril, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tebet Barat Dalam Raya Nomor 16, Blok M, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2017;

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 Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Antara Penggugat Dan Tergugat Telah Membuat Perjanjian Jual Beli Sebagian Tanah Dan Bangunan Kepunyaan Penggugat;

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan seluas 136,35 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batasnya sebagai berikut yaitu:

- Sebelah Utara: Tanah Pekarangan Ny. Ripon;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur: Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
- Sebelah Selatan: Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat: Jalan Mangga;

Bahwa alas hak Penggugat, sebagaimana disebutkan di atas, berdasarkan atas Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986. Dimana Penggugat berkeinginan menjual sebagian tanah dan bangunan tersebut pada kurun waktu Tahun 2007, hal ini didasari akan memenuhi kebutuhan hidup Penggugat, yang hidup sendiri (Janda), tanpa penghasilan;

Selanjutnya Juni 2007, Penggugat benar-benar berkehendak menjual sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat yang terletak di Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan alas hak berupa Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986, yang mana maksud dari penjualan sebagian tanah dan bangunan *a quo* akan digunakan sebagai modal tatkala Penggugat pada saat itu sedang berada dalam kesulitan secara finansial;

2. Bahwa kemudian Tergugat tertarik untuk membeli sebagian tanah dan bangunan *a quo* sehingga pada saat itu antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan *a quo* yang dibuat secara lisan dengan kesepakatan harga senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan luas atas tanah dan bangunan dari sebagian kepunyaan Penggugat, terbagi menjadi:

Kurang lebih Lebar  $\pm 3$  m x Panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat menjadi objek jual beli, yang berbatasan langsung dengan tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat, didasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas 136,35 m<sup>2</sup>;

Bahwa Tergugat tertarik membeli kepunyaan Penggugat, dikarenakan berada pada akses jalan utama, yang mana sangat strategis tidak hanya ditempati sebagai tempat tinggal, namun juga digunakan sebagai tempat usaha Tergugat pada bidang percetakan, beserta dengan mesin-mesin cetak yang dimilikinya;

3. Bahwa Tergugat menyatakan kepada Penggugat tidak mampu membeli sebagian tanah dan bangunan milik Penggugat secara tunai

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



dan hanya memiliki kesanggupan membeli dengan cara dicicil selama 3 (tiga) kali pembayaran, hingga akhir tahun 2007;

Sehingga fakta, Penggugat dan Tergugat telah terjadi persetujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana Pasal 1233, Pasal 1234 dan Pasal 1313 KUHPerdara, sehingga persetujuan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat, dengan landasan utama adanya iktikad baik Pasal 1338 KUHPerdara;

4. Dengan demikian pada uraian posita angka 2 dan angka 3, di atas maka telah terjadi perikatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Sehingga, kesepakatan *a quo* antara Penggugat dan Tergugat, meskipun tidak dinyatakan secara tertulis, secara diam-diam diakui oleh Penggugat dan Tergugat adalah merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

5. Bahwa fakta setelah terjadi perikatan *a quo*, Tergugat telah menempati dan/atau menikmati secara langsung atas objek tanah dan bangunan milik Penggugat, hingga gugatan *a quo* diajukan;

B. Tergugat Tidak Memenuhi Prestasinya Yang Disepakati Atas Perjanjian Jual Beli Antara Penggugat Dan Tergugat Pada Tahun 2007;

6. Bahwa sebagaimana yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana angka 3, di atas tentang pembayaran sebagian tanah dan bangunan *a quo* dimana Tergugat harus membayar dengan cara pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran, bahwa kemudian Tergugat memang mencicil, namun Tergugat tidaklah sebanyak 3 (tiga) kali untuk melunasi hingga akhir tahun 2007 sebagaimana perjanjian/persetujuan;

Adapun fakta pertama kali Tergugat mencicil pada tanggal 23 Juni 2007 sampai dengan terakhir kali pada bulan Desember 2013 Tergugat mencicil pembayaran sebagai berikut:

Bukti Kwitansi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Cicilan Kesatu Kwitansi Nomor 001 sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), tanggal 23 Juni 2007;
2. Cicilan Kedua Kwitansi Nomor 002 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tanggal 23 Juni 2007;
3. Cicilan Ketiga Kwitansi Nomor 003 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), tidak ada tanggal;
4. Cicilan Keempat Kwitansi Nomor 004 sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), tanggal 22 September 2007;
5. Cicilan Kelima Kwitansi Nomor 005 sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), tanggal 16 September 2008;
6. Cicilan Keenam Kwitansi Nomor 006 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 16 September 2008;

Tanpa Kwitansi:

7. Cicilan Ketujuh diterima Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
8. Cicilan Kedelapan diterima Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
9. Cicilan Kesembilan diterima Penggugat sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
10. Cicilan Kesepuluh diterima Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
11. Cicilan Kesebelas diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
12. Cicilan Kedua belas diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), pada Agustus 2012;
13. Cicilan Ketiga belas diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), pada Agustus 2012;
14. Cicilan Keempat belas diterima Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), pada Agustus 2012;
15. Cicilan Kelima belas diterima Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) pada Agustus 2012;
16. Cicilan Keenam belas diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 7 Januari 2013;
17. Cicilan Ketujuh belas diterima Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), tanggal 31 Juli 2013;
18. Cicilan Kedelapan belas diterima Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), tanggal 5 Agustus 2013;

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



19. Cicilan Kesembilan belas diterima Penggugat sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 14 Oktober 2013;

20. Cicilan Kedua puluh diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), tanggal 16 Desember 2013;

21. Cicilan Kedua puluh satu diterima Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), tanggal 16 Desember 2013;

Sehingga total pembayaran keseluruhan hingga gugatan *a quo* diajukan Penggugat hanya menerima sebesar Rp121.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), bahwa cicilan 1 s.d. cicilan 6, Penggugat menerima dan adanya kwitansi, sedangkan untuk Cicilan 7 s.d. Cicilan 21, Penggugat menerima dan mengakui adanya pembayaran Tergugat, meskipun Penggugat tidak membuat tanda terima atas pembayaran dimaksud;

7. Bahwa fakta Penggugat memiliki bukti-bukti cicilan tersebut berupa kwitansi pembayaran *a quo*, sehingga walaupun perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dibuat secara lisan, sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menempatkan bukti tertulis pada derajat teratas dari alat bukti, sehingga adanya bukti kwitansi yang dimiliki Penggugat membuktikan adanya perjanjian jual beli dan/atau hubungan hukum dengan Tergugat;

C. Adanya Cedera Janji (Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Tergugat Yang Menimbulkan Kerugian Terhadap Penggugat Dalam Perkara *A Quo* Dan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Beralasan Menurut Hukum;

8. Bahwa Jual beli menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 5, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun putusan Mahkamah Agung Nomor 952/K/Sip/1974., tanggal 27 Mei 1975, dan putusan Mahkamah Agung Nomor 3339/Pdt/Sip/1937, pada pokoknya menyatakan: bahwa jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, sedangkan tunai adalah penyerahan uang harus dilakukan secara seketika tunai;

9. Bahwa Pasal 1457 KUHPdata dan Pasal 1458 KUHPdata yang sampai saat ini belum dicabut, tentang jual beli, menegaskan:

Pasal 1457 KUHPdata, menyatakan:





“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Pasal 1458 KUHPerdara, menyatakan:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;

Dengan mengacu pasal-pasal di atas, terbukti antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli, namun proses tersebut belum selesai dan/atau final, yang harus ditingkatkan kepada pejabat yang berwenang, disamping kewajiban/prestasi Tergugat melunasi pembayaran yang diperjanjikan;

Namun fakta Tergugat lalai menjalankan kewajiban/prestasinya terhadap Penggugat atas pembayaran yang diperjanjikan, sehingga sangat patut Penggugat mengajukan gugatan *a quo* guna melakukan pembatalan perjanjian jual beli sebahagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat;

10. Bahwa fakta cedera janji (wanprestasi) Tergugat kepada Penggugat, Tergugat tidak melakukan prestasinya atas perikatan jual beli yang diperjanjikan, dengan tahapan pembayaran 3 (tiga) kali pembayaran hingga akhir tahun 2007, yang mestinya telah diterima dan/atau dinikmati Penggugat, namun fakta Tergugat hingga gugatan *a quo* masih menempati dan/atau menikmati sebagian kepunyaan tanah dan bangunan Penggugat;

11. Bahwa Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara, maka perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat harus dilakukan dengan iktikad baik, maka dengan tidak dilakukannya pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan, terbukti Tergugat nyata-nyata telah melakukan tindakan iktikad tidak baik di mata hukum dan/atau wanprestasi, yang melanggar hak subjektif Penggugat terhadap sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat;

Bahwa yang dikatakan iktikad baik menurut doktrin, bukanlah terletak pada keadaan jiwa manusia tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, dengan demikian ketika Penggugat menanti selama 37 (tiga puluh tujuh) bulan untuk menerima pelunasan pembayaran jual beli sebagian tanah dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan kepunyaan Penggugat, maka fakta terbukti sikap dan tindakan Tergugat kepada Penggugat, disamping bertindak dengan tidak wajar, juga melanggar kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara;

12. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, walaupun belum sampai dimuka pejabat pembuat akta tanah untuk melakukan jual beli terang dan tunai maka perjanjian yang dibuat pada bulan Juni 2007, sekalipun tidak tertulis adalah sah dan dapat dibuktikan baik adanya kwitansi maupun pembayaran cicilan yang diterima dari Tergugat;

13. Selanjutnya, perlu dijelaskan bahwa dengan mengacu kepada Pasal 1266 KUHPerdara, maka klausula pembatalan perjanjian dianggap ada sekalipun jika diantara pihak ada yang tidak memenuhi prestasinya, maka tindakan Tergugat tidak melakukan prestasinya atas perikatan jual beli yang diperjanjikan, dengan tahapan pembayaran 3 (tiga) kali pembayaran hingga akhir tahun 2007, maka sah dan dapat dimohonkan pembatalannya atas perjanjian jual beli, sebagaimana Pasal 1381 KUHPerdara;

14. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat belum lah lunas dan bahkan melebihi jumlah tahapan cicilan pembayaran yang telah disepakati, maka sebelum gugatan *a quo* diajukan Penggugat berkali-kali meminta kepada Tergugat untuk melunasinya, namun Tergugat tidak juga dipenuhi prestasinya oleh Tergugat sehingga terkesan Penggugat seperti mengemis-ngemis kepada Tergugat, dimana Tergugat telah menempati sebagian tanah dan bangunan *a quo* tanpa melunasinya kepada Penggugat;

15. Bahwa dengan mengacu pada perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dengan demikian bahwa Tergugat telah melalaikan kewajibannya dan/atau cedera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, dan sangat beralasan hukum Penggugat meminta pembatalan jual beli ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur; Bahwa hal ini didasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyatakan suatu perikatan dapat dibatalkan, karena kebatalan atau pembatalan, sebagaimana *in casu* gugatan Penggugat;

16. Bahwa Penggugat mengalami kerugian yang nyata, atas tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya dan/atau cedera janji

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



(wanprestasi) terhadap Penggugat, baik Material maupun Immaterial, yang akan diuraikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat adanya perbuatan yang lalai menjalankan kewajibannya dan/atau cedera janji yang dilakukan Tergugat, Penggugat kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan bila Penggugat menyewakan tanah dan bangunan, per-tahunnya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), bila dilakukan dari tahun 2008 s.d. tahun 2014, sehingga  $Rp30.000.000,00 \times 6 \text{ tahun} = Rp180.000.000,00$  (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa dengan demikian cukup beralasan hukum jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2008 s.d tahun 2014 membayar kerugian ini sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dari perolehan uang sewa tersebut semestinya Penggugat dapat menikmati keuntungan yang diharapkan dihitung sesuai dengan bunga moratoir yakni  $Rp180.000.000,00 \times 6 \% \times 6 \text{ Tahun} = \text{Total } Rp64.800.000;$
- Bahwa secara hukum Penggugat berhak menuntut keuntungan yang mestinya dapat diperoleh (*expected profit*) sebesar Rp64.800.000,00 (puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sampai gugatan ini diajukan dalam perkara *a quo* yang harus dibayarkan Tergugat sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

b. Kerugian Imaterial:

- Bahwa selama masalah klaim dan penguasaan tanah dan bangunan terperkara oleh Tergugat ini, Penggugat sangat tertekan dan mengalami tekanan mental yang sangat dalam, sehingga Penggugat sebagai orang tua (janda) yang hidup sendiri, mengalami tekanan batin dalam kehidupan Penggugat senantiasa tidak tenang, nyaman dan selalu gelisah, apalagi suara-suara mesin cetak yang meraung kencang ketika beroperasi hingga, kenyamanan Penggugat terganggu, dan karena ini semua adalah kerugian imaterial yang tidak ternilai,





namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dimana fakta Penggugat tidak dapat menikmati tanah dan bangunan miliknya secara leluasa, yang sampai saat ini dikuasai Tergugat atau sejumlah yang patut menurut pertimbangan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur *in casu*;

Sehingga total kerugian materiil dan imaterial yang dialami Penggugat, sebesar Rp344.800.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), hal ini sangat patut dan beralasan terhadap kerugian yang diderita Penggugat, sebagai seorang Janda yang hidup sendiri;

17. Bahwa Penggugat sangat menyadari bahwa antara Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian jual beli *a quo* terikat asas konsensualitas maka dengan mengacu kepada Pasal 1351 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dengan ini Penggugat mengajukan gugatan pembatalan jual beli sebagian tanah dan bangunan *a quo*;

18. Bahwa fakta Tergugat telah melalaikan kewajibannya dan/atau cedera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat tersebut, menjadikan alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut tanggung jawab (*aansprakelijkheid*) agar Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat;

19. Bahwa selama proses pemeriksaan perkara a Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan Tergugat tetap akan melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan Penggugat sehingga Penggugat terganggu dalam menikmati hak-hak atas tanah terperkara dan atau kehilangan hak-hak atas tanah tersebut, sehingga karenanya cukup beralasan jika Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk terlebih dahulu memberikan putusan provisional, yang pada pokoknya memerintah/menghukum agar Tergugat untuk melakukan pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat, yang Tergugat kuasai;

Bahwa untuk itu mohon perkenannya memberikan putusan provisionil, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Putusan Provisionil:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan tuntutan Penggugat dalam Provisi seluruhnya;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas  $136,35 \text{ m}^2$  kepunyaan Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan provisi ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam provisi ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

20. Bahwa Penggugat khawatir terhadap Tergugat dengan segala daya upaya akan berusaha mengalihkan dan/atau memindahtangankan hak atas tanah dan bangunan kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati Tergugat, kepunyaan Penggugat setempat dikenal sebagai Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga akibatnya Penggugat akan kehilangan hak atas tanah Penggugat tersebut, dan karenanya cukup beralasan apabila Penggugat mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk meletakkan sita *conservatoir* atas tanah dan bangunan tersebut;

21. Bahwa selain itu, untuk menjamin agar gugatan Penggugat *in casu* tidak sia-sia (*illusoir*) belaka, maka Penggugat juga mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat baik atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak (yang akan disebutkan secara terperinci dalam permohonan tersendiri) sebagai jaminan terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara ini kelak apabila gugatan Penggugat dikabulkan. Peletakan sita jaminan ini dimohonkan, karena Penggugat khawatir dan mempunyai sangkaan

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralasan terhadap Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara ini;

22. Bahwa Penggugat juga khawatir Tergugat tidak mau dengan suka rela untuk memenuhi putusan dalam perkara ini yang mewajibkan Tergugat untuk membayar seluruh ganti kerugian yang diakibatkan perbuatan Tergugat, sehingga oleh sebab itu sangat beralasan pula menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat apabila Tergugat ingkar/lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat dan beralasan menurut hukum, maka Penggugat mohon kiranya putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menerima dan Mengabulkan tuntutan Penggugat dalam provisi seluruhnya;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati Tergugat, sebagaimana Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, kepunyaan Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan provisi ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam provisi ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 136,35 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara,

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batasnya sebagai berikut yaitu:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat : Jalan Mangga;

Berdasarkan alas hak Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986, adalah sah kepunyaan Penggugat;

3. Menyatakan adanya Perjanjian Jual Beli sebagian tanah dan bangun antara Penggugat dan Tergugat, atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat, seluas kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x kurang lebih panjang  $\pm 15,5$  m yang dikuasi dan/atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas  $136,35 \text{ m}^2$  kepunyaan Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melalaikan kewajibannya dan/atau cedera janji (wanprestasi) atas pembayaran terhadap Penggugat, terhadap jual beli yang telah disepakati atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat;

5. Menyatakan batal dan tidak sah jual beli atas sebagian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat seluas kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas  $136,35 \text{ m}^2$  kepunyaan Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga atas sita *revindictoir* atau sita *conservatoir* atas tanah dan bangunan seluas kurang lebih lebar  $\pm 3$  m x panjang  $\pm 15,5$  m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati Tergugat, kepunyaan Penggugat setempat dikenal sebagai Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat baik atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak sebagai jaminan terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara *a quo*;

8. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan sebagian tanah dan bangunan terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



atasnya;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika:

9.1. Kerugian Materiil:

a. Bahwa akibat adanya perbuatan yang lalai menjalankan kewajibannya dan/atau cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat, Penggugat kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan bila Penggugat menyewakan tanah dan bangunan, per-tahunnya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta), bila dilakukan dari tahun 2008 s.d. tahun 2014, sehingga  $Rp30.000.000,00 \times 6 \text{ tahun} = Rp180.000.000,00$  (seratus delapan puluh juta rupiah);

b. Bahwa dari perolehan uang sewa tersebut semestinya Penggugat dapat menikmati keuntungan yang diharapkan dihitung sesuai dengan bunga moratour yakni  $Rp180.000.000,00 \times 6 \% \times 6 \text{ tahun} = \text{Total } Rp64.800.000,00$  (enam puluh empat juta delapan ratus ribu);

9.2. Kerugian Imaterial:

Bahwa selama masalah klaim dan penguasaan tanah dan bangunan perkara oleh Tergugat ini, Penggugat sangat tertekan dan mengalami tekanan mental yang sangat dalam, sehingga Penggugat sebagai orang tua ganda) yang hidup sendiri, mengalami tekanan batin dalam kehidupan Penggugat senantiasa tidak tenang, nyaman dan selalu gelisah, apalagi suara-suara mesin cetak yang meraung kencang ketika beroperasi hingga, kenyamanan Penggugat terganggu, dan karena ini semua adalah kerugian imaterial yang tidak ternilai, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dimana fakta Penggugat tidak dapat menikmati tanah dan bangunan miliknya secara leluasa, yang sampai saat ini dikuasai Tergugat atau sejumlah yang patut menurut pertimbangan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *ca* Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur *in casu*;

Sehingga total kerugian materiil dan imaterial yang dialami Penggugat, sebesar Rp344.800.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), hal ini sangat patut dan beralasan terhadap kerugian yang diderita Penggugat, sebagai seorang Janda yang hidup sendiri;

10. Menghukum Tergugat secara tunai dan seketika membayar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat ingkar/lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (*te gehengen en te gedogen*);

12. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naar redelijkheid en billijkheid*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan dirinya sebagai pemilik atas tanah dan bangunan /objek gugatan dalam perkara perdata gugatan ini. Maka seharusnya yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara perdata gugatan ini sebagai pihak Penggugat tidak hanya Penggugat sendiri saja, melainkan juga para ahli waris lainnya, yaitu anak-anak kandungnya akan tetapi anak-anak kandungnya tidak dimasukkan dan/atau dilibatkan sebagai pihak Penggugat dalam perkara perdata gugatan ini, sehingga gugatan Penggugat kurang pihak sebagai Penggugatnya;

2. Bahwa Tergugat semenjak membeli tanah dan bangunan/objek gugatan sudah melaksanakan Pembayaran dengan cara mencicil dengan bukti-bukti yang dimiliki namun Penggugat sampai dengan saat gugatan ini diajukan sama sekali tidak pernah memberikan surat perikatan jual beli dan alas hak tanah dan bangunan *a quo* tersebut kepada Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan gugatan perdata dalam arti belum ada terjadinya Wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*) sehingga gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan patut ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim, tanggal 6 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



II. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan tanah dan bangunan seluas 136,35 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mangga VI Nomor 8, RT 004, RW 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batasnya sebagai berikut yaitu:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat : Jalan Mangga;

Berdasarkan alas Hak Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986, adalah sah kepunyaan Penggugat;

- 3) Menyatakan adanya Perjanjian jual beli sebagian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat, seluas kurang lebih lebar  $\pm 3 \text{ m} \times$  kurang lebih panjang  $\pm 15,5 \text{ m}$  yang dikuasai dan atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas 136,35 m<sup>2</sup> kepunyaan Penggugat;

- 4) Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melalaikan kewajibannya dan/atau cedera janji (wanprestasi) atas pembayaran terhadap Penggugat, terhadap jual beli yang telah disepakati atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat;

- 5) Menyatakan batal jual beli atas sebagian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat seluas kurang lebih lebar  $\pm 3 \text{ m} \times 15,5 \text{ m}$  atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas 136,35 m<sup>2</sup> kepunyaan Penggugat;

- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp10.000.000 x 6 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp137.500.000,00-Rp60.000.000 = Rp77.500.000,00 (tujuh puluh



- tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- 7) Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan sebagian tanah dan bangunan terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya;
  - 8) Menghukum Tergugat secara tunai dan seketika membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat ingkar janji atau lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  - 9) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (*te gehengen in te gedogen*);
  - 10) Menolak gugatan Penggugat untuk lain dan selebihnya;
  - 11) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 637/PDT/2016/PT DKI., tanggal 11 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 17 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/Tim/IV/2017 Kas. *Juncto* 637/PDT/2016/PT.DKI. *juncto* 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Juni 2017;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 2017;



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

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

Keberatan tentang Hukumnya:

Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Timur) untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 25 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dapat dipertahankan dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding ini”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan, *in casu* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;”

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia H: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 2381;

Dalam Eksepsi & Pokok Perkara:

1. Bahwa menurut Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat), pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* telah bertentangan dengan hukum materiil dan formil, atau bertentangan pula dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, sehingga *Judex Facti* telah salah menarik kesimpulan dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* pada bagian pokok perkara putusan perkara *a quo* khususnya pertimbangan pada halaman 46-47, yaitu;

“Menimbang, bahwa setelah Majelis mempertimbangkan dengan seksama tindakan hukum Tergugat, ternyata dari fakta-fakta terungkap di persidangan dapatlah disimpulkan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan secara lisan adalah sah, mengingat sahnya perjanjian jual beli terjadi sejak kata sepakat dan bisa saja hal tersebut dilakukan secara lisan asalkan sudah sepakat harga dan barangnya, dan sampai diajukan gugatan kepada Tergugat masih ada kekurangan prestasi sebagaimana diwajibkan maka dengan memperhatikan bukti-bukti Penggugat maupun Tergugat dapatlah disimpulkan bahwa Tergugat sebagian belum melakukan tindakan dalam hal ini pembayaran sejumlah uang guna memenuhi kewajibannya, dengan kata lain yang dilakukan Tergugat belum melakukan prestasi secara penuh, sehingga tindakan Tergugat dipandang sebagai pihak yang gagal melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan iktikad baik dalam suatu perjanjian jual beli sebagian tanah dan bangunan lebar  $\pm 3$  meter x panjang  $\pm 15,5$  meter....;

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* telah salah dan kurang teliti dalam melakukan penerapan hukum mengenai tindakan Pemohon Kasasi (semula Tergugat) yang dianggap gagal melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan iktikad baik dalam suatu perjanjian jual beli, padahal sebagaimana telah terbukti di dalam persidangan bahwasanya Pemohon Kasasi jelas-jelas telah berusaha untuk memenuhi kewajibannya melunasi pembayaran atas jual beli tanah tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati sebagaimana bukti-bukti mengenai tanda terima Pembayaran dari Termohon Kasasi (Penggugat);

Bahwa dengan adanya perjanjian lisan mengenai kesepakatan harga penjualan tanah objek sengketa termasuk mengenai cara pembayaran dan terus berlangsung sampai adanya penerimaan cicilan pembayaran secara ikhlas oleh Termohon Kasasi pada tahun 2013, hal tersebut dapat berarti ada kesepakatan/perjanjian tambahan (*adendum*) secara lisan dan tertulis di dalam bukti kwitansi tanda pembayaran mengenai perubahan batas waktu dan berapa kali cicilan pembayaran yang disepakati secara diam-diam oleh Termohon Kasasi;

Bahwa oleh karena itu, meskipun Pemohon belum melakukan prestasi secara penuh terhadap perjanjian jual beli dengan Termohon Kasasi atas tanah objek sengketa, namun demikian berdasarkan Kesepakatan/Perjanjian tambahan (*adendum*) secara lisan mengenai perubahan batas waktu dan berapa kali cicilan pembayaran yang disepakati secara diam-diam oleh Termohon Kasasi, hal tersebut tidak menjadikan Pemohon Kasasi dianggap gagal melakukan pemenuhan prestasi, akan tetapi tetap memenuhi prestasi sesuai *adendum* yang disepakati secara lisan dan diam-diam oleh Termohon Kasasi;

Bahwa sebaliknya, Pemohon Kasasi semenjak membeli tanah objek sengketa sudah melaksanakan Pembayaran dengan cara mencicil dengan bukti-bukti yang dimiliki namun sampai dengan saat gugatan ini diajukan Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah memberikan Surat Perikatan Jual Beli dan Alas Hak Tanah dan Bangunan tersebut kepada Termohon Kasasi;

Bahwa selain itu, dalam persidangan pemeriksaan perkara *a quo* oleh *Judex Facti* Pemohon Kasasi (semula Tergugat) telah memberikan dalil bantahan pada poin 7 jawaban gugatan, yaitu justru Penggugat yang tidak mempunyai iktikad baik sama sekali pada saat Tergugat telah membayar sampai dengan saat ini namun Penggugat tidak pernah sama sekali

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Surat Perikatan Jual Beli dan Alas Hak Tanah dan Bangunan *a quo* tersebut kepada Tergugat bahkan pada saat Tergugat ingin melunasinya justru Penggugat ingin mengembalikan uang Tergugat dan membatalkan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dari Tergugat;

Bahwa hal tersebut telah membuktikan sebaliknya, oleh karena alasan yang melatarbelakangi keinginan pihak Termohon Kasasi (semula Penggugat) untuk membatalkan perjanjian jual beli atas tanah objek sengketa adalah karena Termohon Kasasi telah mengingkari kesepakatan mengenai harga penjualan yang telah ditetapkan, dan menekan/memaksa Pemohon Kasasi untuk mengikuti keinginan Termohon Kasasi yang menaikkan harga penjualan secara sepihak dan tidak mau dilunasi pembayarannya, bahkan ingin mengembalikan uang penjualan kepada Pemohon Kasasi;

3. Bahwa sebagaimana uraian keberatan-keberatan Pembanding terhadap pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama di atas, maka terhadap pertimbangan-pertimbangan lainnya yang bersandarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang keliru dan bersifat subyektif, para Pembanding tetap menyatakan penolakan dan keberatannya, dan oleh karenanya Para Pembanding mohon kepada *Judex Juris* Mahkamah Agung dapat menganulir pertimbangan-pertimbangan yang keliru dan bersifat subyektif tersebut;

4. Bahwa dengan demikian untuk menciptakan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pencari keadilan, maka cukup beralasan apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 637/PDT/2016/PT DKI., tertanggal 11 Januari 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 99/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim., tertanggal 6 Januari 2016 *a quo* dibatalkan karena telah keliru dan salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan amar putusannya tersebut;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat mampu membuktikan dalilnya bahwa Tergugat telah wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah secara angsuran, sebaliknya, Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: AYI TARSONO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **AYI TARSONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00        |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2017

**Disclaimer**

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

Halaman 22