



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. **Tuan Dr. SERSANTA B. PINEM,**

II. **Nyonya Ir. MARIA L. TORUAN,** keduanya adalah suami istri yang bertempat tinggal di Perumahan Taman Mino Asri, Tegalrejo, RT 032, RW 012, Jalan Gurameh Raya Selatan Nomor 9K, Kelurahan Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada DR.H.ACHIEL SUYANTO. S, S.H., M.H., MBA., dan kawan-kawan, Para Advocat/Legal Consultan pada Law Office "ACHIEL SUYANTO S, & PARTNER" beralamat di Jalan Ringroad Barat Nomor 168 Dowangan, Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n :

I. **Tuan Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc.,**

II. **Nyonya PAULINA YULIATI MANIK, S.E.,** keduanya adalah suami istri yang bertempat tinggal di Jalan Tongkol Raya 36, Minomartani, Ngaglik, Sleman, D.I. Yogyakarta;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada JAYAPUTRA ARSYAD, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat-Konsultan Hukum pada Law Office J.P. Arsyad, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Bantul Km 5.5, Kweni, Panggunharjo, Sewon Bantul. D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Sleman pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc. dan SHM Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m² atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc. yang keduanya terletak di Perum Taman Mino Asri, Tegalrejo, Jalan Gurameh Raya Selatan Nomor 9K, RT 032/RW 012, Kel. Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas yakni:
 - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m², Surat ukur Nomor 01304/2004 tanggal 09-09-2004, atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc., dengan batas-batas:

Utara : Jalan;
Barat : Ibu Heru (dahulu);
Selatan : Tanah Kosong SHM Nomor 3118/Minomartani; atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc.;
Timur : Rumah Bapak Banjarnahor.
 - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 3118/Minomartani seluas 175 m², Surat ukur Nomor 02228/2007 tanggal 04-09-2007 atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc., dengan batas-batas:

Utara : SHM Nomor 2171/Minomartani; atas nama Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc.;
Barat : Lapangan milik Perumahan (Tanah kosong);
Selatan: Bapak Sukarjo;
Timur : Tanah Kosong Bapak Banjarnahor;
2. Bahwa pada hari Rabu tanggal 12 Juli 2006 telah terjadi Perjanjian Sewa Kontrak tanah dan bangunan terhadap Obyek sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1 di atas, antara Nyonya PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan dr. Sersanta B. Pinem (Tergugat I/SUAMI Tergugat II) selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 25 Maret 2006 s/d 25 Maret 2007;
3. Bahwa Tergugat I selain menyewa Tanah dan Bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Posita Point 2 di atas, dr. SERSANTA B. PINEM (Tergugat I) juga bermaksud untuk membeli tanah dan bangunan tersebut, sehingga dalam Perjanjian Sewa Kontrak Tanah dan Bangunan tersebut memuat klausul mengenai Perjanjian Jual Beli yang termaktub dalam Pasal 10 (kami kutip), yakni: "Perjanjian sewa kontrak ini akan

Halaman 2 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



4. Bahwa atas tindak lanjut dari Perjanjian Sewa Kontrak Tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut dalam Posita Point 3 di atas, kemudian dibuatlah Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Angsuran Nomor 41/W/XII/2011 di hadapan Jakian Simanihuruk, Sarjana Hukum, Notaris di Sleman, tertanggal 09 Desember 2011 antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ir. MARIA L. TORUAN (Tergugat II/ISTRI Tergugat I), yang berisi pada pokoknya bahwa keduanya bersepakat untuk melakukan Perikatan jual-beli terhadap obyek berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1 di atas;
5. Bahwa selanjutnya bila dicermati dan ditelaah lebih lanjut mengenai isi Perjanjian Jual Beli Nomor 41/W/XII/2011 sebagaimana tersebut dalam Posita Point 4 di atas, berdasarkan Pasal 2 huruf (h) memuat mengenai mekanisme pelunasan beserta konsekuensinya (kami kutip): "Bahwa pembayaran pelunasan Tergugat selambat-lambatnya 30 Juni 2012, jika Tergugat II tidak dapat melunasi maka perjanjian ini batal dan Pembayaran sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) dan semua pembayaran yang sudah diterima oleh Para Penggugat menjadi milik Para Penggugat";
6. Bahwa Faktanya setelah batas waktu pelunasan yang telah ditentukan sebagaimana dalam Posita Point 5 di atas yakni tanggal 30 Juni 2012, Para Tergugat telah dengan sengaja tidak beritikad baik untuk melunasi pembayaran tanah dan bangunan rumah sebagaimana yang telah di Perjanjikan/sepakati sebelumnya, maka dengan demikian Perjanjian Jual Beli Nomor 41/W/XII/2011 tersebut batal demi hukum, pasal 2 huruf (h);
7. Bahwa kemudian atas dasar kemanusiaan dan hati nurani dari Penggugat II maka pada tanggal 09 Desember 2013 dibuatlah kembali Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) dan juga ADDENDUM-nya tertanggal 09 April 2014 dan pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014, di hadapan Indra Zulfrizal, SH., Notaris di Kabupaten Sleman yang pada pokoknya menerangkan (kami kutip):
 - 1) Harga rumah dan tanah sampai tanggal 15 Desember 2014 adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 - 2) Pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) harus disetorkan paling lambat tanggal 19 Mei 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (puluh juta rupiah) yang harus dibayar paling lambat

tanggal 25 setiap bulannya;

- 4) Uang sewa rumah mulai bulan Juni 2014 adalah sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan yang harus dibayar paling lambat tanggal 1 setiap bulannya;
 - 5) Pelunasan harga rumah dan tanah harus dibayar paling lambat tanggal 15 Desember 2014;
 - 6) Harga rumah dan tanah mulai tanggal 16 Desember 2014 adalah sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah);
8. Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan gugatan *wanprestasi*, pengosongan dan tuntutan ganti rugi di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor Perkara: Nomor 11/Pdt.G/2015/ PN.Slm, namun gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan pada pokoknya bahwa tidak adanya jangka waktu pelunasan pembelian obyek sengketa sebagaimana dalam Surat perjanjian Perikatan Jual-beli beserta Addendumnya (*Posita* Point 7), sehingga perjanjian dianggap masih berjalan atau belum berakhir, dan tidak adanya pembatalan perjanjian. Kemudian atas dasar tidak dapat diterimanya gugatan tersebut penggugat kembali mengajukan gugatan pembatalan surat perjanjian perikatan jual-beli beserta addendumnya dan addendum pembaharuannya, pengosongan, dan tuntutan ganti rugi dengan Nomor perkara: 204/Pdt.G/2015/PN.Slm. namun gugatan kembali dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan yang pada pokoknya bahwa "gugatan tidak lengkap atau kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang semestinya Prof. DR. BOSTANG RADJAGUKGUK, MSc. bertindak sebagai Penggugat";
9. Bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan hukum acara perdata Para Penggugat diperkenankan untuk mengajukan gugatan kembali;
10. Bahwa selanjutnya berkaitan dengan isi Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli beserta isi ADDENDUM dan ADDENDUM PERUBAHAN sebagaimana tersebut dalam *Posita* Point 7 di atas, maka dibuatlah Surat Pernyataan oleh Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 821/W/V/2014 di hadapan Indra Zulfrizal, SH., Notaris di Sleman yang pada pokoknya menerangkan (kami kutip): "Maka saya menyatakan bersedia mengosongkan tanah dan bangunan rumah yang disebut dalam surat perjanjian tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah batas waktu yang telah ditentukan untuk tiap butir pembayaran. Apabila sampai batas waktu yang kami tentukan

Halaman 4 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 MANIK, SE. (Penggugat II) atau Kuasanya berhak dan diberi kewenangan sendiri untuk melakukan (mengekseskusi) apabila perlu dengan pertolongan Pihak berwajib”;

11. Bahwa kemudian sebelum tanggal 15 Desember 2014 (vide: Posita Point 7 angka 5 dan Posita Point 10), Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah memberikan peringatan dan mempertanyakan kesungguhan, kesediaan, serta kesanggupan Para Tergugat untuk memenuhi prestasinya kepada Para Penggugat baik secara lisan maupun tertulis yaitu dengan memberikan Somasi I tertanggal 06 Oktober 2014, yang kemudian Tergugat II menanggapi dengan datang ke kantor Kuasa Hukum Para Penggugat, dan kemudian Tergugat II membuat Surat Pernyataan tertanggal 15 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyatakan (kami kutip): “Bahwa Tergugat II akan melanjutkan perikatan Perjanjian Jual Beli dan/atau melunasi kekurangan pembayaran paling lambat tanggal 15 Desember 2014 secara tunai/cash sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) kepada Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE (Penggugat II), dan bila TERGUGAT II tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan perikatan perjanjian jual beli sampai batas waktu yang telah ditentukan tersebut, maka saya (Ny. Ir. MARIA L. TORUAN/Tergugat II) bersedia mengosongkan secara sukarela tanah dan bangunan rumah yang disebutkan dalam perikatan perjanjian jual beli tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah batas waktu yang telah ditentukan dan menyerahkannya secara utuh kepada NY. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) atau kuasanya;
12. Bahwa ternyata Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli beserta ADDENDUM-nya angka 5 (vide: Posita Point 7) dan Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2014 (vide: Posita Point 10) serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Oktober 2014 (vide: Posita Point 11) tersebut, juga tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena faktanya sampai batas waktu yang telah ditentukan (tanggal 15 Desember 2014), ternyata Tergugat sampai saat ini atau sampai gugatan ini diajukan tidak melakukan pembayaran pelunasan keseluruhan obyek jual beli sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada Para Penggugat;
13. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli sebagaimana tersebut dalam Posita Point 7 di atas, telah disepakati bahwa besaran harga rumah dan tanah mulai tanggal 16 Desember 2014 adalah sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)” (vide: Posita Point 7 angka 6);

Halaman 5 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam Posita point 12 lalu Para Penggugat

memperingatkan kembali kepada Para Tergugat baik secara lisan maupun tertulis dengan memberikan Somasi I kembali tertanggal 19 Oktober 2015 dan Somasi II tertanggal 22 Oktober 2015 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Penggugat menanyakan dan meminta ketegasan kepada Para Tergugat sesuai pernyataan yang dibuat dan untuk melanjutkan atau menghentikan surat Perjanjian perikatan jual-beli dengan ketentuan harga rumah dan tanah sesuai kesepakatan yakni sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), namun bila Para Tergugat tidak bersedia membayar dengan besaran harga rumah dan tanah tersebut, maka Para Penggugat akan membatalkan perjanjian tersebut dan kepada Para Tergugat agar segera mengosongkan dan menyerahkan serta keluar dari tanah dan bangunan rumah tersebut. Namun faktanya sampai saat ini tidak ada tindak lanjut dari Para Tergugat untuk menyelesaikan persoalan ini, apakah akan melanjutkan Surat perjanjian Perikatan Jual-beli atau menghentikan. Sehingga tidak ada jalan lain bagi Para Penggugat selain mengajukan gugatan perdata kepada Para Tergugat;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah terjadi di atas, maka jelas Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melanjutkan atau menghentikan surat Perjanjian perikatan jual-beli tersebut, yang ada Para Tergugat cenderung tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang telah dilayangkan oleh Para Penggugat, bahkan Para Tergugat sampai saat ini tetap dengan sengaja menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut, yang artinya bahwa Para Tergugat telah dengan sengaja melanggar asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata) dan norma kepatutan atau apa yang dirasa patut dalam masyarakat (Pasal 1339 KUHPperdata). Oleh karena itu sudah sepantasnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Para Tergugat dinyatakan sebagai Tergugat yang tidak patut dan tidak beritikad baik, dan sudah selayaknya surat perjanjian perikatan jual beli (vide: posita point 7) dimohonkan/dimintakan untuk dibatalkan kepada Pengadilan Negeri Sleman;

Adapun bunyi Pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Dan bunyi Pasal 1339 KUHPperdata: "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".

Halaman 6 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 halaman 14 yang diperoleh fakta hukum bahwa

ternyata Tergugat dengan sengaja tidak mengakui dan tidak mau/tidak ada itikad baik melaksanakan perjanjian-perjanjian maupun surat pernyataan yang dibuat setelah perjanjian perikatan Jual-beli Tanah dan Bangunan dengan Angsuran Nomor 41/W/XII/2011. Yang mana perjanjian-perjanjian dan surat pernyataan tersebut ialah: Pertama, Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) dan juga ADDENDUM-nya tertanggal 09 April 2014 dan pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register di bawah Nomor: 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014, di hadapan Indra Zulfrizal, SH., Notaris di Kabupaten Sleman (vide: Posita Point 7). Kedua, Surat Pernyataan oleh Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register di bawah Nomor 821/W/V/2014 di hadapan Indra Zulfrizal, SH., Notaris di Sleman (vide: Posita Point 10). Ketiga, Surat Pernyataan tertanggal 15 Oktober 2014 (vide: Posita Point 7);

Namun dalam Putusan perdata Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Smn halaman 29 tersebut dinyatakan bahwa perjanjian dan surat pernyataan tersebut ialah sah dan mengikat menurut hukum.

Oleh karena Para Tergugat tidak mengakui dan tidak mau/tidak ada itikad baik melaksanakan perjanjian-perjanjian tersebut maka semakin terbuka bagi Para Penggugat untuk membatalkan perjanjian-perjanjian yang sah menurut hukum tersebut, yang mana pembatalan tersebut tidak hanya Para Penggugat sepihak, namun juga dengan alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum yakni Para Tergugat telah melanggar asas itikad baik (pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata) dengan jalan tidak melaksanakan perjanjian dengan alasan tidak mengakui perjanjian tersebut, dengan demikian Para Tergugat tidak bertindak sesuai dengan norma kepatutan yang ada dalam masyarakat (Pasal 1339 KUHPperdata), sehingga cukup beralasan secara hukum apabila Para Tergugat dinyatakan sebagai Tergugat yang tidak patut dan tidak beritikad baik;

17. Bahwa dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli sebagaimana pada Posita Point 7 angka 6 di atas, ternyata tidak dicantumkan mengenai kapan batas waktu jatuh tempo mengenai pelunasan, sehingga hal tersebut akan mengakibatkan perjanjian tersebut terus berjalan, yang mana hal tersebut telah dimanfaatkan Para Tergugat untuk tidak melaksanakan prestasinya sampai saat ini, dan hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat. Oleh karenanya, hal tersebut sangat bertentangan dengan asas kepatutan yang

Halaman 7 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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

rasa keadilan;

18. Bahwa selain apa yang sudah dijabarkan di atas, di dalam Pasal 1266 KUHPerdata mengatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, yang mana pembatalan perjanjian dimintakan kepada pengadilan, dan Pasal 1267 KUHPerdata mengatur mengenai tuntutan pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Adapun bunyi pasal tersebut yakni (Kami kutip):

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya;

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan;

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan;

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

19. Bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa karena Para Tergugat telah dengan sengaja melanggar asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata) dengan jalan tidak mengakui perjanjian yang telah disepakati dan tidak beritikad baik untuk memenuhi prestasinya/melanjutkan perjanjian ataupun menghentikan secara sukarela perjanjian, dan juga tindakan Para Tergugat dan surat perjanjian tersebut tidak memenuhi asas kepatutan dalam masyarakat (Pasal 1339 KUHPerdata), serta melihat dengan seksama pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata. Maka cukup beralasan secara hukum demi keadilan apabila Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli tertanggal 09 Desember 2013 yang dibuat antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) dan juga ADDENDUM dan PEMBAHARUAN-nya sebagaimana tersebut dalam Posita Point 7 di atas sudah selayaknya dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk dibatalkan dan tidak

Halaman 8 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



20. Bahwa sebagai konsekuensi akibat dari Pembatalan Surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli yang sangat merugikan Para Penggugat (*vide: posita point 7*), dan sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ny. MARIA L. TORUAN (TERGUGAT II) tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register di bawah Nomor: 821/W/V/2014 di hadapan Indra Zulfrizal, SH., Notaris di Sleman (*vide: Posita Point 10*), maka sudah sepatutnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan (*vide: posita point 1*) dan menyerahkannya secara suka rela kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian. dan sekaligus disertai Dengan Tergugat dihukum untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Para Penggugat dengan segala akibat hukum yang menyertainya;
21. Bahwa akibat perbuatan tidak patut dan tidak beritikad baik yang dilakukan Para Tergugat yang berujung pembatalan perjanjian tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil, sehingga apabila ditaksir sebagai berikut:
- A. Kerugian materiil:
- Biaya pengosongan obyek sengketa : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Biaya mengurus perkara : Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Denda keterlambatan pengosongan: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) per bulan dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
 - Keuntungan yang seharusnya diperoleh Para Penggugat bila uang tersebut dilunasi sesuai dengan batas waktu yang ditentukan maka uang tersebut dapat disimpan di Bank dengan bunga 0,5 % per bulan: $0,5\% \times \text{Rp. } 2.400.000.000,- = \text{Rp. } 12.000.000,-$ (dua belas juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
 - Ditambah keuntungan yang diharapkan (*Moratoir interressen*) apabila uang pelunasan tersebut digunakan sebagai modal usaha, maka akan menghasilkan keuntungan sebesar 2% (dua persen): $2\% \times \text{Rp. } 2.400.000.000,- = \text{Rp. } 48.000.000,-$ (empat puluh delapan juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Para Penggugat merasa dilecehkan dan dibuat tidak tenang dengan tidak segera menyelesaikan masalah ini oleh Para Tergugat, dan lebih-lebih Para Penggugat termasuk orang yang terpendang di lingkungannya yang sangat membutuhkan ketenangan dan terus menjaga nama baik (*goodwill*) dari keluarga Para Penggugat, yang apabila dihitung dengan uang senilai: Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

22. Bahwa akibat adanya perbuatan tidak patut dan tidak beritikad baik yang dilakukan oleh Para Tergugat yang berujung pada pembatalan perjanjian sebagaimana tersebut dalam Posita Point 21 di atas, yang mana tidak adanya kepastian mengenai penyelesaian masalah ini sejak Para Tergugat tidak melakukan pembayaran pelunasan terhadap tanah dan bangunan (Posita Point 1) dan tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk secara sukarela segera mengosongkan tanah dan bangunan rumah, membuat Para Penggugat dirugikan sangat besar, dengan alasan:
- Pertama, dengan tidak adanya itikad baik secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan rumah (Posita Point 1) membuat Para Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk mengosongkan obyek sengketa (eksekusi).
 - Kedua, Dengan adanya Para Tergugat tidak konsisten mengenai kapan akan dibayar kekurangan pelunasan pembayaran obyek tanah dan bangunan rumah membuat Para Penggugat berulang kali membuat kesepakatan baru dan hasilnya pada akhirnya juga tidak dipenuhi dan Para Tergugat cenderung tidak serius/menyepelekan permasalahan ini sehingga Para Penggugat harus bersusah payah mengurus perkara ini yang bila ditaksir biaya mengurus perkara ini sangatlah besar karena Para Penggugat harus bolak-balik dari Australia ke Indonesia dengan harga tiket yang tidak murah serta membayar jasa Advokat;
 - Ketiga, Apabila uang tersebut sudah dilunasi oleh Para Tergugat bisa dipakai untuk modal usaha atau disimpan di Bank, maka Para Penggugat akan menghasilkan keuntungan untuk setiap bulannya.
 - Keempat, Bahwa Para Penggugat merasa dilecehkan dan dibuat tidak tenang dengan tidak segera menyelesaikan masalah ini oleh Para Tergugat, dan lebih-lebih Para Penggugat termasuk orang yang terpendang di lingkungannya yang sangat membutuhkan ketenangan dan terus menjaga nama baik (*goodwill*) dari keluarga Para Penggugat; Oleh karena itu sudah sepatutnya bila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar yang disebutkan di atas dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

Halaman 10 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id pelaksanaan gugatan perkara ini, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakkan sita jaminan terhadap:

- Seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik berupa Barang bergerak maupun Barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari.

24. Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan tidak patut dan tidak beritikad baiknya Para Tergugat yang berujung pada pembatalan perjanjian yang disebabkan kesengajaan dari Para Tergugat untuk tidak mengakui perjanjian tersebut dan tidak memenuhi prestasinya, maka sudah sepatutnya kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yakni sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan kelak, terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;

25. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga mohon Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Sleman memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Seluruh harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat baik berupa Barang bergerak maupun Barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;
3. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat sebagai Pemilik Sah dan berhak penuh atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² atas nama Profesor Doktor BOSTANG RADJAGUKGUK, Master of Science dan SHM Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m² atas nama Profesor Doktor BOSTANG RADJAGUKGUK, Master of Science yang keduanya terletak di Perum

Halaman 11 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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

nama: M. Nur Hafidha, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1;

4. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat sebagai Tergugat yang tidak patut dan tidak beritikad baik;
5. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi yaitu Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli beserta ADDENDUM-nya dan ADDENDUM pembaharuannya antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam Posita Point 7;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1 kepada Para Penggugat, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa biaya pengosongan obyek tanah dan bangunan rumah kepada Para Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa biaya mengurus perkara kepada Para Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa Denda keterlambatan pengosongan: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) per bulan, dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa Keuntungan bunga bank 0,5% per bulan sebesar: $0,5\% \times \text{Rp. } 2.400.000.000,-$: Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa keuntungan modal usaha sebesar 2% (dua persen): $2\% \times \text{Rp. } 2.400.000.000,-$: Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 12 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah):

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan dan atau kelalaian melaksanakan isi putusan perkara ini;
15. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini didasarkan oleh bukti-bukti otentik sehingga dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voorbaar Bij Vorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconversi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. TENTANG TITEL GUGATAN

Bahwa titel/hal gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah titel/hal yang tidak pernah dikenal dalam sistem gugatan perdata di Indonesia sebab sebagaimana ditentukan dalam pasal 1243 KUH Perdata dan pasal 1365 KUH Perdata bahwa bentuk/macam gugatan hanya ada 2 macam yakni :

- a. Gugatan tentang wanprestasi.
- b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Dan karena titel/hal gugatan merupakan syarat formal suatu gugatan dengan komparasi sebagaimanaseharusnya maka titel/hal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat, oleh karenanya layak jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa ternyata jika disimak secara teliti ternyata titel/hal gugatan Penggugat adalah akumulasi dari beberapa perbuatan hukum, yang hal demikian tidak lazim jika disatukan dalam satu gugatan, karena gugatan harus bersifat khusus pada satu perbuatan hukum tertentu, maka dengan beberapa perbuatan hukum dijadikan dalam satu gugatan yang tidak ada hubungan hukum secara langsung sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*), maka gugatan demikian layak jika dinyatakan tidak dapat diterima.

II. TENTANG GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bahwa sengketa perkara antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ini sebelumnya telah diajukan gugatan, dan kemudian disidangkan serta telah diputus dan telah memiliki kekuatan hukum yang bersifat tetap yaitu dalam

Halaman 13 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 termutat 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 Mahkamah Agung Nomor 204/Pdt.G/2016/PN.Smn. tanggal 25 Mei 2016, sehingga

secara hukum gugatan yang diajukan Para Penggugat terqualifikasi sebagai gugatan nebis in idem dan sudah sepatutnya jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dalam ranah hukum perdata asas nebis in idem ini sesuai dengan ketentuan pasal 1917 KUH Perdata, yaitu apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan melekat *nebi in idem*, oleh karenanya terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (Di kutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, SH. Hal. 42.)

III. TENTANG KUALIFIKASI GUGATAN YANG TIDAK JELAS

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mendalilkan pada pokoknya mengenai pembatalan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 9 Desember 2013 beserta Addendumnya dan Addendum pembaharuannya yang mana dari pembatalan tersebut maka Para Penggugat menyampaikan permohonan untuk dilakukan pengosongan dan menuntut adanya ganti kerugian;

Bahwa Para Penggugat dalam menyusun argumentasi hukumnya dalam positanya mendasarkan pada pembatalan perjanjian karena adanya wanprestasi, hal ini terlihat dari dasar hukum pembatalan yang menggunakan pasal 1338 KUHPerdata, pasal 1339 KUHPerdata, pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata, yang mana pasal yang dimaksud oleh Para Penggugat mengatur mengenai pembatalan perjanjian akibat tidak dipenuhinya prestasi/wanprestasi (vide posita angka 16 hal. 8 dan posita angka 19 hal. 10 gugatan) sehingga pengajuan gugatan oleh Para Penggugat tidak dapat diajukan atas dasar wanprestasi dikarenakan adanya cacat di dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat II dan Tergugat II;

Bahwa penggunaan wanprestasi dalam sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat tidak diperkenankan dan jika dihubungkan dengan dasar hukum pembatalan perjanjian atas dasar wanprestasi sebagaimana terlihat dalam gugatan Para Penggugat maka layak kiranya jika gugatan yang disampaikan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. TENTANG KETIDAKSINKRONAN POSITA GUGATAN

Bahwa terdapat ketidaksinkronan di antara posita – posita yang disampaikan oleh Para Penggugat yang tertuang dalam gugatannya, dimana ketidaksinkronan tersebut terlihat dari beberapa argumentasi hukum yang

Halaman 14 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 19 hal. 10 gugatan.

Dalam posita angka 16 hal. 8 disebutkan bahwa : “... oleh karena Para Tergugat tidak mengakui dan tidak mau/tidak ada itikad baik melaksanakan perjanjian tersebut maka semakin terbuka bagi Para Penggugat untuk membatalkan perjanjian – perjanjian yang sah menurut hukum tersebut,...”, namun dalam posita angka 19 hal. 10 Para Penggugat menyatakan bahwa : “dengan demikian dapat disimpulkan bahwa karena Para Tergugat telah dengan sengaja melanggar asas itikad baik (pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara) dengan jalan tidak mengakui perjanjian yang telah disepakati dan tidak beritikad baik untuk memenuhi prestasinya/melanjutkan perjanjian ataupun menghentikan secara sukarela perjanjian dan juga tindakan Para Tergugat dan surat perjanjian tersebut tidak memenuhi asas kepatutan dalam masyarakat...”, maka kemudian terlihat dalam gugatannya Para Penggugat mencoba menggabungkan dua dasar pembatalan yang pada pokoknya memiliki akibat hukum yang berbeda;

Pembatalan yang dimaksud dalam posita angka 16 hal. 8 gugatan Para Penggugat menganggap bahwa surat perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat II adalah sah sehingga dapat dimaknai bahwa pembatalan perjanjian yang dimaksud oleh Para Penggugat dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun berbeda kiranya jika melihat argumen yang dituangkan oleh Para Penggugat dalam posita angka 19 hal. 10 dimana Para Penggugat menganggap bahwa surat perjanjian tidak memenuhi asas kepatutan sehingga akibat hukum dari tidak dipenuhinya asas kepatutan dalam perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan pembatalannya tersebut dikarenakan adanya cacat dalam sebuah perjanjian;

Berdasarkan hal – hal yang telah Para Tergugat sampaikan diatas maka gugatan yang dibuat oleh Para Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas, oleh karenanya layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

V. TENTANG KETIDAKTEPATAN DALIL HUKUM YANG DIGUNAKAN PADA GUGATAN BERAKIBAT GUGATAN MENJADI TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBELI*)

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat dalam perkara ini, memiliki title gugatan yakni mengenai Gugatan Pembatalan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli, Pengosongan dan tuntutan Ganti Rugi Beserta Adendumnya dan Addendum Pembaharuannya dimana apabila dihubungkan dengan Posita

Halaman 15 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



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

Bahwa dalam posisinya Para Penggugat mendalilkan mengenai tidak adanya Iktikad baik dari Para Tergugat untuk menjalankan Surat Perjanjian Perikatan Jual beli yang telah dibuat antara Penggugat II dengan Tergugat II, bahkan Para Penggugat mencantumkan mengenai pasal-pasal yang terdapat di KUHPerdata yakni Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, pasal 1339 KUHPerdata, pasal 1266 KUHPerdata, pasal 1267 KUHPerdata yang keseluruhannya adalah pasal-pasal yang mengatur akibat dari tidak dijalkannya suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnya kontrak, namun jika dihubungkan dengan title gugatan serta petitumnya maka ditemukan adanya ketidaksinkronan antara dalil- dalil yang digunakan pada posita gugatan dengan title surat gugatan dan petitumnya. Bahwa apabila PARA Penggugat menggunakan dalil adanya pelanggaran terhadap perjanjian yang dibuat secara sah maka .yang digunakan untuk meminta tanggung jawab dari Para Tergugat adalah dengan menggunakan lembaga hukum wanprestasi dengan mencantumkan dalam petitumnya suatu pernyataan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dan bukan dengan menggunakan Lembaga Hukum Pembatalan Perjanjian atau Perikatan karena Pembatalan Perjanjian lebih menekankan pada tidak dipenuhinya syarat-syarat kontrak atau perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yang berakibat pada batal atau tidak sahnya suatu perjanjian. Bahwa dalam Khasanah Hukum Kontrak yang dimaksud dengan pembatalan kontrak pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan kontrak maka eksistensi kontrak dengan sendirinya menjadi hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi kontrak selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya kontrak (Vide : Dr. Agus Yudha Hernoko, SH.,MH. dalam bukunya “Hukum Perjanjian : Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial” edisi I, cetakan ke-1, Oktober 2008 diterbitkan Laksbang Mediatama Yogyakarta, hal. 264); Selanjutnya dalam buku yang sama Dr. Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa: “pemahaman mengenai pembatalan kontrak seharusnya dihubungkan dengan tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak makna dari pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan kontrak (penutupan kontrak). Akibat hukum pada pembatalan Kontrak adalah “pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan kontrak”;

Halaman 16 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung dalam Buku III, Bab II, bagian ke 8 yakni pasal 1446 KUHPerdata – pasal 1456 KUHPerdata yang menurut Dr. Muhammad Syaifuddin, SH., MHum. dalam bukunya “Hukum Kontrak : Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)”, Cetakan I, Oktober 2012, Penerbit Mandar Maju, hal. 434 menyatakan bahwa kebatalan dan pembatalan kontrak yang menjadi sumber perikatan yang diatur dalam pasal 1446 KUHPerdata sampai dengan pasal 1456 KUHPerdata mempunyai keterkaitan sistimatikal dengan pasal 1320 KUHPerdata yang memuat ketentuan imperatif mengenai syarat – syarat sahnya kontrak. Hal yang senada juga dinyatakan oleh Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang pada intinya menyatakan bahwa : “dalam soal kebatalan hendaknya diingat bahwa letaknya sebab kebatalan itu dapat dalam tiga macam bidang : Pertama, itu dapat diketemukan pada orang-orang yang berbuat, oleh karena mereka tidak cakap sama sekali atau terbatas ... dst, Kedua, isi dari perbuatannya khususnya mengenai perjanjian dapat bertentangan dengan undang–undang, seperti pada perjanjian-perjanjian yang mempunyai sebab tidak halal. Akhirnya kebatalan itu dapat disebabkan oleh karena tidak mengindahkan bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. (vide, Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam bukunya Hukum Perdata : Hukum Perutangan Bagian B., diterbitkan oleh Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM, halaman 116);

Bahwa mengenai Pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata yang dikutip Para Penggugat dalam gugatannya yang juga dijadikan sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan dalam bukunya Hukum Perdata : Hukum Perutangan Bagian A halaman 35, menjelaskan “Pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata mengatur suatu hak yang terpaut pada syarat memutus, akan tetapi yang kiranya lebih baik dapat dibicarakan sama sekali terlepas daripada itu. Ini mengenai pemutusan perjanjian perjanjian timbal balik dalam hal wanprestasi, yang dilakukan salah satu pihak” dan kemudian dalam buku yang sama halaman 37 yang masih berbicara mengenai pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata beliau menjelaskan kembali bahwa : “ ... gugat pemutusan harus didasarkan atas wanprestasi ...”.

Dr. Agus Yudha Hernoko, SH., MH. Menyatakan bahwa : “perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya. Pada

Halaman 17 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedang pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak)".

Selanjutnya Dr. Agus Yudha Hernoko, SH., MH. dalam bukunya "Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial", hal. 267 menyatakan bahwa : "pemutusan kontrak merupakan akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban kontraktual. Peristiwa tersebut pada umumnya dikaitkan dengan pelanggaran kewajiban kontraktual salah satu pihak yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan kontrak, i.c. wanprestasi, sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus. Pemutusan kontrak sebagai akibat adanya pelanggaran kewajiban kontraktual merupakan salah satu upaya bagi kreditor untuk menegakkan hak kontraktualnya. Hal ini dapat dicermati dalam ketentuan pasal 1267 KUHPerdara bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitor maka kreditor dapat menuntut antara lain pemutusan kontrak ditambah dengan ganti rugi".

Bahwa mengenai penggunaan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 1339 KUHPerdara sebagai salah satu dalil dalam posita gugatan Para Penggugat tercermin bahwa penggunaan pasal tersebut adalah atas dasarnya sebuah perjanjian yang sah sehingga lembaga Iktikad baik bila dihubungkan oleh dalil-dalil posita Para Penggugat berjalan atas adanya perjanjian yang sah yakni tidak dilaksanakannya perjanjian oleh Para Tergugat maka seharusnya penggunaan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 1339 KUHPerdara dijalankan atas adanya wanprestasi. Pemahaman dan sikap pengadilan dalam penggunaan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 1339 KUHPerdara adalah berkaitan mengenai akibat dari pelaksanaan kontrak yang tentu saja diawali dengan adanya keabsahan kontrak sehingga gugatan yang seharusnya diajukan dalam penggunaan pasal *a quo* adalah Gugatan Wanprestasi, hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Buku Hukum Kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan (bagian pertama) karangan Prof. Ridwan Khairandy yang mengutip bahwa: "... Mahkamah Agung berpendirian bahwa dalam perkara ini tidak relevan digunakan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 1339 KUHPerdara, karena ia tidak berkaitan dengan akibat hukum pelaksanaan kontrak. Untuk menentukan keabsahan kontrak yang dibuat para pihak tidak dikaitkan

Halaman 18 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi dalam hal ini seharusnya yang dipertimbangkan bukan masalah kepatutan dan keadilan dalam melaksanakan kontrak, tetapi seharusnya melihat apakah kontrak memiliki kausa yang halal atau tidak”.

Bahwa bila dilihat dari doktrin yang Para Tergugat sampaikan dan dihubungkan dengan pasal dalam KUHPerdata yang mengatur secara imperatif mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan serta doktrin mengenai ketepatan penggunaan pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata serta pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan pasal 1339 KUHPerdata maka telah terdapat ketidaktepatan dalil–dalil hukum yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam positanya. Ketidaktepatan tersebut mengakibatkan surat gugatan yang disampaikan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas serta mengandung cacat di dalamnya, oleh karenanya gugatan sedemikian layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

VI. TENTANG POSITA DAN PETITUM YANG TIDAK SINKRON YANG BERAKIBAT KEPADA TIDAK JELASNYA GUGATAN.

Bahwa dalam petitumnya Para Penggugat menyampaikan permohonan “menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi yaitu Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli beserta Addendumnya dan Addendum pembaharuannya antara Ny. Paulina Yulianti Manik, SE. (Penggugat II) dengan Ny. Maria L. Toruan (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam posita angka 7”.

Sedangkan dalam posita gugatannya Para Penggugat mengakui akan sahnya perjanjian yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat II dan pengakuan tersebut tercemin dari argumentasi hukum Para Penggugat dalam positanya dan penggunaan pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata sebagai dasar untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo* terjadi ketidaksinkronan antara posita dan petitumnya maka layak kiranya jika gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dalam dalil positanya Para Penggugat cenderung mendalilkan sangkaan mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mana sangkaan tersebut terlihat dari pencantuman pasal–pasal dalam KUHPerdata yang pada pokoknya mengatur tentang lembaga hukum wanprestasi dan terlihat juga dari adanya permohonan dari Para Penggugat untuk membatalkan perjanjian yang didasarkan pada itikad baik dari Para Tergugat dalam pelaksanaan Kontrak (*vide posita* angka 14, angka 17 dan angka 19);

Halaman 19 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dalam petitumnya angka 5 menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim Pemutus Perkara untuk menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi yaitu Surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli beserta Adendumnya dan Addendum Pembaharuannya antara Ny. Paulina Yulianti Manik, S.E (Penggugat II) dengan Ny. Maria L. Touruan (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam posita angka 4 dimana permohonan putusan yang bersifat deklaratif dalam petitum adalah tidak tepat untuk digunakan dalam suatu gugatan pada permohonan pembatalan perjanjian yang didasarkan pada perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan *wanprestasi*;

Bahwa mengutip dari bukunya Prof. Dr. RIDWAN KHAIRANDY, dalam bukunya HUKUM KONTRAK INDONESIA DALAM PERSPEKTIF PERBANDINGAN (BAGIAN PERTAMA) hal. 283 -284 dituliskan bahwa : “... kelalaian atau wanprestasi tidak membuat perjanjian batal demi hukum tetapi harus dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (2) KUHPdata menyatakan bahwa permintaan itu harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian...”, selanjutnya dalam buku yang sama Prof. Dr. RIDWAN KHAIRANDY mengutip pernyataan SUBEKTI yang menyatakan bahwa : “ ... dapat dikatakan bahwa sekarang tidak ada keraguan lagi bahwa tentang anggapan Undang-Undang bahwa kelalaian debitur adalah syarat batal berdasarkan suatu kekeliruan. Bukan kelalaian atau wanprestasi debitur yang membatalkan perjanjian, tapi putusan hakim. Putusan hakim itu tidak bersifat declaratoir, tetapi konstitutif, secara aktif membatalkan perjanjian. Amar Putusan Hakim itu tidak berbunyi “menyatakan batalnya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat “melainkan:” membatalkan perjanjian”.”

Bahwa berdasarkan doktrin yang kami sampaikan diatas dan dihubungkan dengan makna substansi dari posita gugatan Para Penggugat dan apabila dilihat dari Petitum yang disampaikan oleh Para Penggugat maka layak jika Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

VII. TENTANG TERGUGAT I BUKAN PIHAK DALAM PERJANJIAN

Bahwa Gugatan yang disampaikan adalah mengenai Gugatan Pembatalan Perjanjian sehingga akibat hukum dari pembatalan perjanjian hanya berdampak kepada Para Pihak yang membuat perjanjian;

Bahwa Tergugat I dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat II bukanlah pihak yang membuat perjanjian sehingga Tergugat I

Halaman 20 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dengan gugatannya Tergugat I sebagai pihak dalam berperkara berakibat gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat I dan Tergugat II berkedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II atau disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat I dan Penggugat II yang sebelumnya menggugat dalam perkara ini dinyatakan sebagai Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II atau Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang terdapat dalam Eksepsi dan Jawaban mohon dianggap sebagai bagian tidak terpisahkan dan dapat digunakan sebagai dalil dalam Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa secara lisan telah terjadi kesepakatan jual-beli antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi yang bertindak untuk dan atas nama DULMADJID dan SITI ROKANAH atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2171/Minomartani, seluas 266 m² yang pada saat itu masih bernama DULMADJID dan sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m², yang mana telah disepakati harga sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa kemudian pada tanggal 09 Desember 2011 dibuat sebuah Perjanjian Jual – Beli Tanah dan Bangunan dengan Angsuran yang mana pada pokoknya mewajibkan Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar cicilan rumah sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) beserta uang sewa tiap bulannya sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) akan tetapi dalam perjanjian tersebut tidak didapatkan harga pasti dari pembelian atas objek perjanjian jual beli tersebut yang kemudian hal inilah yang menjadi permasalahan dikemudian hari;
5. Bahwa setelah beberapa kali melakukan angsuran ternyata Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat melunasi pembelian sesuai dengan batas jangka waktu pelunasan dalam Perjanjian Jual–Beli Tanah dan Bangunan dengan angsuran Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 yang ditandatangani dihadapan Jakian Simanihuruk, SH. Notaris di Kabupaten Sleman, meskipun demikian Para Tergugat Rekonvensi mempersilahkan untuk melanjutkan cicilan sampai Para Penggugat Rekonvensi dapat melunasi keseluruhan harga dari jual–beli senilai Rp. 850.000.000,- (delapan

Halaman 21 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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.rekonvensi.denggo.id melakukan pembayaran mulai bulan juli 2012 secara mencicil sehingga secara diam–diam perjanjian Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 yang ditandatangani dihadapan Jakian Simanihuruk, SH. Notaris di Kabupaten Sleman masih berjalan dan dilanjutkan serta belum berhenti.

6. Bahwa kemudian ketika Para Penggugat Rekonvensi akan melunasi keseluruhan kewajiban Para Penggugat Rekonvensi atas jual–beli tersebut Tergugat Rekonvensi menaikkan harga keseluruhan bidang tanah meski hal tersebut tidak pernah diperjanjikan sebelumnya tersebut menjadi Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang mana angka tersebut jauh meningkat tajam dari kesepakatan harga keseluruhan bidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut yang disepakati secara lisan yakni Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan kemudian pada Desember 2013 Tergugat Rekonvensi telah memaksa Para Penggugat Rekonvensi untuk membubuhkan tanda tangan dalam sebuah kertas dengan tekanan apabila tidak membubuhkan tanda tangan tersebut maka Para Penggugat Rekonvensi akan diusir dan dikeluarkan dari rumah secara paksa, dikarenakan tidak terdapat pilihan lain untuk bertempat tinggal maka kemudian Para Penggugat Rekonvensi menandatangani pernyataan diatas kertas yang kemudian diikuti dengan penandatanganan perjanjian jual–beli yang sampai dengan saat ini atas perjanjian – perjanjian tersebut tidak diberikan salinannya kepada Para Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa dikarenakan didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 09 Desember 2013 antara Ny. Paulina Yulianti Manik, S.E (Para Penggugat) dengan Ny. Maria L. Toruan (Tergugat) dan juga addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftar dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 pada Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH. telah menegasikan/menghilangkan pembayaran sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan terdapat harga yang meningkat yang melebihi kepatutan maka semakin memberatkan Para Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran sehingga pembayaran pembelian dua obyek jual beli tersebut menjadi tersendat dan macet .
8. Bahwa dari hubungan jual–beli antara Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi terlihat juga betapa dominannya Tergugat Rekonvensi II menyangkut soal obyek jual–beli dimana pada awalnya pada saat proses jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi adalah sebagai kuasa dari

Halaman 22 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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. **Putusan Mahkamah Agung** yang dibuat selanjutnya Tergugat Rekonvensi bertindak sebagai kuasa dari Prof. BOSTANG RADJAGUKGUK yang notabene adalah suami dari Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa dalam pembuatan Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yuliati Manik, SE (Tergugat Rekonvensi) dengan Para Penggugat Rekonvensi Ny. MARIA L. TOURUAN dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal (sebagaimana disebut Posita Nomor 4 Gugatan Tergugat Rekonvensi) maka terlihat dalam isi perjanjian terdapat ketidakseimbangan prestasi dalam perikatannya dimana dalam perjanjian tersebut hanya mengatur mengenai kewajiban dari Pihak Para Penggugat Rekonvensi tanpa adanya kewajiban dari Pihak Tergugat Rekonvensi yang mana hal tersebut tidak mencerminkan jenis perjanjian timbal balik yang merupakan roh dari suatu perjanjian jual – beli sehingga layak jika perjanjian yang seperti ini layak untuk dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.
10. Bahwa dikarenakan Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yuliati Manik, SE (Tergugat Rekonvensi) dengan Para Penggugat Rekonvensi Ny. MARIA L. TOURUAN dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal, SH. dikualifikasikan sebagai perjanjian yang terbentuk dari adanya penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan didalamnya terdapat ketidakseimbangan prestasi dalam isi perjanjian serta adanya cacat dalam perjanjian yang tidak mengindahkan syarat – syarat dan/atau ketentuan yang diatur oleh Undang – Undang maka Perjanjian ini layak untuk dinyatakan batal;
11. Bahwa karena Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yuliati Manik, SE (Tergugat Rekonvensi) dengan Para Penggugat Rekonvensi Ny. MARIA L. TOURUAN dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal, SH dinyatakan batal maka kemudian Perjanjian Jual – Beli Tanah dan Bangunan dengan angsuran Nomor 41/W/XII/2011 Tanggal 09 Desember 2011 yang ditandatangani di hadapan Jakian Simahuruk, SH. Notaris di Kabupaten Sleman dan kesepakatan lisan mengenai harga jual beli sebelum Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yuliati Manik, SE (Tergugat Rekonvensi) dengan Para

Halaman 23 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor : 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfizar, SH menjadi landasan yuridis bagi kedua belah pihak yakni Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menjadi berlaku kembali dan mengikat kedua belah pihak;

12. Bahwa adanya kecacatan dalam surat perjanjian juga diakui oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.SMN yang pernyataannya kami kutip " ... menimbang bahwa setelah mempelajari petitum Gugatan Para Penggugat memohon agar Surat Perjanjian Perikatan Jual beli beserta Addendum-nya antara Ny. Paulina Yulianti Manik, S.E. (Para Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II) dengan Ny. Maria L. Toruan (Tergugat Konvensi II/Para Penggugat Rekonvensi II) dan Surat Pernyataan tertanggal 15 Oktober 2014 yang dibuat oleh Ny. Maria L. Toruan (Tergugat Konvensi II/Para Penggugat Rekonvensi II) adalah sah menurut hukum ... Menimbang bahwa dengan tidak jelasnya klausul tentang kapan batas waktu harus dilakukannya prestasi yang diatur dalam perjanjian tersebut maka mengakibatkan perjanjian tersebut tidak dapat dikatakan bahwa satu pihak telah melakukan wanprestasi sementara dalam petitum Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak menuntut tentang pembatalan perjanjian tersebut. Sehingga pemenuhan prestasi yang harus dilakukan Tergugat II menurut addendum perjanjian dan pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 tersebut belum berakhir karena tidak ada batas waktunya secara pasti".
13. Bahwa mengingat Para Penggugat Rekonvensi telah mencicil untuk pelunasan sebesar Rp. 530.000.000,- dan yang kemudian atas pembayaran tersebut tidak diperhitungkan oleh Para Tergugat sebagai uang cicilan pelunasan maka secara fakta hal tersebut jelas merugikan Para Penggugat Rekonvensi maka layak jika dalam Rekonvensi ini Para Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi materiil maupun immateriil sebesar :
 - a. Kerugian Materiil.
Uang cicilan pelunasan Rp.530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil;
Kerugian atas hilangnya waktu, tenaga, pikiran sebagai akibat timbulnya sengketa perkara ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
Sehingga ganti rugi materiil dan immateriil yang seharusnya dibayar Para Tergugat Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu

Halaman 24 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa karena harga jual beli yang telah disepakati adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan PARA Penggugat Rekonvensi telah membayar sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) maka sisa pembayaran harga jual beli yang seharusnya menjadi kewajiban Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Sleman memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 09 Desember 2013 antara Ny. Paulina Yulianti Manik, S.E dengan Ny. Maria L. Toruan dan juga Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftar dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 oleh Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH. batal demi hukum, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa harga dari SHM Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² dan sertipikat hak milik Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m² adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).
4. Menyatakan Pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk melunasi jual – beli atas SHM Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² dan sertipikat hak milik Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m² adalah sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil sebagaimana tersebut dalam posita angka 13 dalam Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran harga jual beli atau pembayaran sebagai pelunasan Jual Beli atas SHM Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² dan SHM Nomor 3118/

Halaman 25 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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.2016.009.gugatan (tiga pasal dua puluh juta rupiah);

7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

SUBSIDAIR :

- Jika berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor Nomor 139/Pdt.G/2016/PN. Smn tanggal 21 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik Sah dan berhak penuh atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2171/Minomartani seluas 266 m² atas nama Profesor Doktor BOSTANG RADJAGUKGUK, *Master of Science* dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3118/Minomartani, seluas 175 m² atas nama Profesor Doktor BOSTANG RADJAGUKGUK, *Master of Science* yang keduanya terletak di Perumahan Taman Mino Asri, Tegalrejo, Jalan Gurameh Raya Selatan Nomor 9K, RT 032/RW 012, Kelurahan Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat sebagai pihak dalam perjanjian yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi yaitu Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli beserta addendum-nya dan addendum pembaharuannya antara Ny. PAULINA YULIATI MANIK, SE. (Penggugat II) dengan Ny. MARIA L. TORUAN (Tergugat II);
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah yang dikuasai Para Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang dikuasai Para Tergugat kepada Para Penggugat;
7. Menolak gugatan Para penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 26 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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. biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 427.000,- (empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 30/Pdt/2017/PT.YYK. tanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 30 Mei 2017 kemudian oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn. *juncto* Nomor 30/PDT/2017/PN.YYK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 6 Juli 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14 Juli 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/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Pemohon Kasasi (Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II) d/h. Para Pembanding – Para Tergugat keberatan dan tidak dapat menerima putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 30/Pdt/2016/PT.Yyk. tanggal 15 Mei 2017 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn. tanggal 21 Desember 2016 tersebut, untuk itu Para Pemohon Kasasi telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 30/Pdt/2016/ PT.Yyk. tanggal 15 Mei 2017 tersebut pada tanggal 13 Juni 2017;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak dapat menerima putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 30/Pdt/2017/PT.Yyk.

Halaman 27 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id Smn. tanggal 21 Desember 2016 yang menyatakan

bahwa : “ ... Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya kesalahan dalam menyimpulkan serta membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut karena dalam putusannya telah memuat pertimbangan-pertimbangan hukum menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat Banding” (vide putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 30/Pdt/2017/PT.Yyk. Tanggal 15 Mei 2017 hal. 38 alinea 1), dan dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta begitu saja menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn. tanggal 21 Desember 2016 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat Banding (vide hal. 38 alinea putusan Pengadilan Negeri Sleman) tanpa menyebutkan pertimbangan hukum mana yang telah tepat dan benar serta apakah semua pertimbangan hukum yang diambil alih ataukah hanya sebagian saja yang diambil alih, oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 30/Pdt/2017/PT.Yyk. Tanggal 15 Mei 2017 sedemikian jelas kurang cukup dan tidak terperinci dalam memberikan alasan-alasan yuridis sebagai pertimbangan hukumnya sehingga sudah sepatutnya dibatalkan karena bertentangan dengan:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan bahwa :

“Putusan pengadilan yang kurang cukup pertimbangannya merupakan alasan untuk Kasasi dan putusan tersebut harus dibatalkan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan bahwa :

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pertimbangannya kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) karena hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam Memori Banding tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja. Pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat tanpa mempertimbangkan fakta apa dan dalil mana yang telah dianggap terbukti, lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa suatu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan”;

Halaman 28 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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 menyatakan bahwa :

“Putusan pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan”.

Sehingga dengan petunjuk hukum kedua yurisprudensi tersebut maka layak dan patut jika putusan a quo dibatalkan.

- Bahwa putusan *Judex Facti* telah salah/keliru dalam menerapkan hukumnya karena hanya mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman tanpa mempertimbangkan bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam tingkat pertama dalam mengambil keputusan tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat sehingga putusan yang diambil tidak berdasarkan asas yang dimana dalam persidangan Hakim harus memperhatikan alat bukti yang disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat maupun Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat, dan hanya mempertimbangkan bukti dan kepentingan hukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat dan tidak memperhatikan bukti dan fakta hukum yang diajukan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, oleh karenanya jelas jika *judex facti* telah salah/keliru dalam menerapkan hukumnya dan kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1984 yang menyatakan bahwa :

“*Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan”.

- Bahwa putusan *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum tidak secara sebagaimana mestinya karena dalam putusannya tidak mempertimbangkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan adanya fakta hukum jika gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal dalam mengajukan gugatan perkara ini yaitu terkait gugatan Para Penggugat *nebis in idem*, titel/hal gugatan Penggugat yang tidak memenuhi syarat formal, tentang kualifikasi gugatan yang tidak jelas, tentang ketidaksinkronan posita gugatan, tentang ketidaktepatan dalil hukum yang digunakan pada gugatan yang berakibat gugatan menjadi

Halaman 29 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan juga dapat diakses melalui aplikasi Putusan Mahkamah Agung

tidak jelas yang juga dalam serta tentang kedudukan Tergugat I bukan pihak dalam perjanjian, sehingga dengan tidak dipertimbangkannya hal-hal sebagaimana diuraikan diatas maka telah jelas jika putusan *Judex Facti* tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dibatalkan.

- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas putusan Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa: "perjanjian jual beli dihadapan Notaris, ada tanda tangan para pihak dan tidak ada bukti sangkalan dari Para Tergugat bahwa perjanjian tersebut ada paksaan atau tekanan" (*vide* hal. 56 putusan *a quo*), mengingat secara fakta perjanjian dan penandatanganan jual beli tersebut dilakukan dengan memanfaatkan posisi dominan dan atau adanya penyalahgunaan keadaan oleh Para Termohon Kasasi d/h. Para Penggugat/Para Terbanding terhadap Para Pemohon Kasasi d/h. Para Pembanding /Para Tergugat, hal ini dibuktikan dengan adanya fakta addendum perjanjian tidak dibuat dihadapan Notaris tetapi ditandatangani di rumah Para Termohon Kasasi d/h. Para Penggugat/Para Terbanding, dan tanda tangan oleh saksi tidak dilakukan pada saat bersamaan saat ditandatanganinya addendum perjanjian jual beli oleh Para Termohon Kasasi d/h. Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Pemohon Kasasi d/h. Para Tergugat/Para Pembanding tetapi selang 1 (satu) minggu kemudian (*vide* keterangan saksi Penggugat), oleh karenanya jelas jika *judex facti* telah salah atau keliru dalam menerapkan hukumnya dan kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya sehingga sudah sepatutnya jika permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan beserta seluruh dalil dan alasan hukumnya.
- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi d/h. Para Pembanding–Para Tergugat atas putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 yang menyatakan bahwa bukti T.2 dan bukti T.3 bukanlah bukti pembayaran cicilan atau harga rumah adalah tidak tepat karena ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta-fakta mengenai adanya penyalahgunaan keadaan dalam perkara ini mengingat Para Penggugat/Para Terbanding telah memanfaatkan posisi dominannya serta ketidaktahuan Para Tergugat mengenai daya kerja

Halaman 30 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Sleman, yang mana "sangat merugikan" tersebut dapat terlihat dalam isi perjanjian yang tidak seimbang dalam perikatannya (dengan menghilangkan keseluruhan pembayaran yang telah dilakukan seakan-akan sebelum Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 09 Desember 2013 antara Ny. Paulina Yulianti Manik, S.E (Penggugat II) dengan Ny. Maria L. Toruan (Tergugat II) dan juga Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Pembaharuannya tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftar dengan Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 pada Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH. tidak terdapat pembayaran oleh Para Tergugat serta Perjanjian Jual Beli dan adanya peningkatan harga diluar kepatutan serta hanya berisi mengenai kewajiban dari Para Tergugat saja tanpa mencantumkan kewajiban dari Para Penggugat) dan lebih menguntungkan Para Penggugat, oleh karenanya jelas jika *Judex Facti* telah salah atau keliru dalam menerapkan hukumnya dan kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya sehingga sudah sepatutnya jika permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan beserta seluruh dalil dan alasan hukumnya;

- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 yang menyatakan bahwa jika Tergugat II (Pemohon Kasasi II) mempunyai pendidikan yang tinggi yang sudah pasti mengetahui bukti-bukti pembayaran yang sah menurut hukum(vide hal. 57 putusan *a quo*) adalah sebagai pertimbangan yang tidak benar mengingat pendidikan seseorang tidak dapat dijadikan dasar untuk menentukan bahwa seseorang yang berpendidikan tinggi pasti mengetahui bukti-bukti yang sah menurut hukum karena sengketa ini berawal dari jual beli yang pada awalnya atas dasar adanya rasa saling percaya serta rasa hormat yang tinggi terhadap Para Penggugat/Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) sebagai sesama orang Batak, oleh karenanya sudah sepatutnya jika permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan beserta seluruh dalil dan alasan hukumnya;
- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat

Halaman 31 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 28 April 2017 yang menyatakan bahwa tidak

adanya niat dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar rumah sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat adalah pihak yang tidak patut dan tidak beritikad baik mengingat secara fakta Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat selalu berusaha memenuhi kewajiban yang seharusnya dipenuhi oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, namun dalam perkara ini justru Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat lah yang beritikad tidak baik dimana selalu berubah-ubah dalam menentukan ketetapan harga jual beli sehingga mengakibatkan harga jual beli yang tidak pasti (vide keterangan saksi Endang Suwartini dan saksi Florentina Treisa Sarasmita), oleh karenanya sudah sepatutnya jika permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya.

- Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi d/h. Para Pembanding – Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 yang menyatakan bahwa adanya kesepakatan lisan sebelum dibuat perjanjian addendum dengan harga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) hanya dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi testimonium de auditu yang mendengar cerita dari Tergugat II, serta mendasarkan pada adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/Pdt/1983 tanggal 18 Agustus 1984 (vide hal. 58 putusan) sebagai keterangan yang tidak sah sebagai alat bukti adalah tidak tepat mengingat keterangan yang disampaikan oleh saksi Para Tergugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) dalam perkara ini langsung mereka dengar dari Tergugat II principal (Pemohon Kasasi II/Pembanding II) serta dari keterangannya dapat melengkapi bukti-bukti tertulis Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi serta melengkapi keterangan saksi lain sehingga kesaksian dari saksi-saksi Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi tersebut dapat memenuhi dan dapat dipergunakan untuk menyusun persangkaan oleh Hakim;

Bahwa sebagai kesaksian keterangan saksi *de auditu* bukan berarti Hakim lantas dilarang untuk menerimanya, karena yang dilarang adalah jika saksi menarik kesimpulan-kesimpulan dan memberikan pendapat-pendapat atau perkiraan-perkiraan (Vide: pendapat Ahli Subekti (1997), Hukum Pembuktian, Jakarta: Pradnya Paramita;

Halaman 32 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori

Bahwa jika kita menelusuri yurisprudensi peradilan di Indonesia sesungguhnya sudah ada penerimaan testimonium *de auditu* sebagai alat bukti

dengan beragam bentuk penerapannya, antara lain dapat dilihat dalam :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975, dimana dalam putusan itu Mahkamah Agung membenarkan testimonium *de auditu* dapat digunakan sebagai alat bukti yang memenuhi syarat materiil;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 818 K/ Sip/1983 tanggal 13 Agustus 1984 dimana *testimonium de auditu* tidak digunakan sebagai alat bukti langsung tetapi kesaksian *de auditu* dikonstruksi sebagai alat bukti persangkaan (*vermoeden*) dengan pertimbangan yang obyektif dan rasional dan persangkaan itu dapat dijadikan dasar untuk membuktikan sesuatu.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 818 K/ Sip/1983 tanggal 13 Agustus 1984 dimana kesaksian *testimonium de auditu* sebagai keterangan dalam persidangan yang ternyata keterangan yang mereka sampaikan merupakan hasil pengetahuan yang langsung bersumber dari Tergugat sendiri;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut Mahkamah Agung berpendapat terhadap keterangan saksi *de auditu* sesungguhnya tidak otomatis harus ditolak sebagai alat bukti, permasalahannya adalah bukan mengenai ditolak atau diterimanya *testimonium de auditu* sebagai alat bukti. Sikap yang tepat adalah diterima saja dulu, baru kemudian dipertimbangkan dengan menganalisis apakah ada dasar eksepsional untuk menerimanya, kalau ada baru dipertimbangkan sejauh mana kualitas dan nilai kekuatan pembuktiannya yang melekat pada keterangan saksi *de auditu* tersebut.

Bahwa Mahkamah Agung RI dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang telah menjadi buku wajib untuk *rechtelijke ambtenaar* dalam masalah pembuktian dengan merujuk dan mengambil alih pendapat SUBEKTI pada buku "Hukum Pembuktian" dalam Buku II Mahkamah Agung RI tersebut secara eksplisit telah memberikan dasar pijakan penerimaan keterangan saksi *de auditu* sebagai alat bukti dengan teknis penerapan sebagai berikut :

- a. Keterangan saksi *de auditu* tidak digunakan sebagai alat bukti langsung tetapi kesaksian *de auditu* dikonstruksi sebagai alat bukti persangkaan (*vermoeden*) dengan pertimbangan yang objektif dan rasional dan persangkaan itu dapat dijadikan dasar untuk membuktikan sesuatu;
- b. Keterangan saksi *de auditu* yang terdiri dari beberapa orang dan keterangan yang disampaikan langsung mereka dengar dari tergugat

Halaman 33 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Patau penggugat sendiri, maka keterangan saksi de auditu tersebut ia putusan.mahka untuk melengkapi keterangan seorang saksi lain yang memenuhi

syarat formil dan materiil kesaksian sehingga memenuhi batas minimal pembuktian (*unus testis nullus testis*);

Bahwa dalam perkara ini tugas dan peran Hakim untuk mencari kebenaran formil adalah tidak cukup hanya bersifat pasif namun harus aktif argumentatif karena Hakim bukan makhluk yang tak berjiwa (*anre anemimes*) yang tidak mempunyai hati nurani dan kesadaran moral, sedangkan tujuan dan fungsi peradilan adalah untuk menegakkan kebenaran dan keadilan (*to enforce the truth and justice*);

Bahwa kesaksian *Testimonium de auditu* tidak harus otomatis untuk ditolak sehingga tidak ada nilainya sama sekali, karena dapat diterima sebagai alat bukti dengan menganalisis dasar eksepsional untuk dapat diterimanya dengan mempertimbangkan sejauh mana kualitas dan nilai kekuatan pembuktiannya yang melekat pada keterangan saksi de auditu tersebut;

Bahwa disamping itu Buku II Mahkamah Agung meskipun bukan peraturan perundang-undangan Acara Perdata dan tidak perlu diperdebatkan keberadaannya merupakan sebuah terobosan hukum dalam bidang acara perdata yang dilakukan Mahkamah Agung RI sebagai upaya menciptakan standar hukum (*law standart*) sehingga mewujudkan *unified legal frame work* dan *unified legal opinion*, karena kebenaran dan keadilan itu tidak identik dengan rumusan peraturan perundang-undangan. Kalau *testimonium de auditu* dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam pratek perkara perdata;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 atas adanya fakta bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat telah menegasikan/menghilangkan seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat yakni sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan adanya ketetapan harga jual beli rumah yang selalu berubah-ubah serta adanya peningkatan harga jual-beli

Halaman 34 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 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) menjadi Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat

ratus juta rupiah) dimana peningkatan tersebut adalah diluar kepatutan dan kepatasan, sehingga dengan adanya ketetapan harga jual beli rumah yang selalu berubah serta perubahan harga tersebut dilakukan dengan sekehendak hati Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat dan tidak ada parameternya maka jelas hal itu mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum, karena secara hukum tentunya harga jual beli awal lah yang telah disepakati yang seharusnya dipenuhi kewajibannya;

Bahwa adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum jika kemudian ketika Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat terlambat belum bisa memenuhi kewajibannya membayar tahapan harga pembelian rumah maka kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat membuat addendum pembaharuan perjanjian dan meminta Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat untuk memberikan persetujuannya dan hal itu bukan perjanjian namanya karena tidak sesuai dengan prinsip *facta sunt servanda* dalam membuat perjanjian;

Bahwa adanya ketetapan harga jual beli rumah yang selalu berubah serta perubahan harga yang dilakukan dengan sekehendak hati Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat terbukti dari adanya fakta hukum yang dimulai dengan adanya kesepakatan lisan harga jual beli sebesar Rp. 850.000.000,-, kemudian diikuti dengan adanya dan atau disepakatinya Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan dengan angsuran Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 yang ditandatangani dihadapan Jakian Simanihuruk, SH. Notaris di Kabupaten Sleman, dan seterusnya kemudian diikuti dengan adanya perubahan harga sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yulianti Manik, SE. (Penggugat) dengan Tergugat dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal, oleh karenanya dari fakta sedemikian maka terbukti Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) lah sebagai pihak penjual yang beritikad tidak baik dengan mengubah-ubah nilai harga jual beli sekehendak hatinya;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

Halaman 35 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 yang menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi (Para Tergugat/Para Pembanding) tidak dapat membuktikan adanya tekanan dan atau penyalahgunaan keadaan, hal ini secara fakta terbukti di muka persidangan dari keterangan saksi Penggugat Rina Nababan, dimana Tergugat II (Pemohon Kasasi II) atas permintaan Penggugat II (Termohon Kasasi II) harus meminjam uang ke saksi Rina Nababan untuk kepentingan pembayaran jual beli rumah dan saat itu yang melakukan pembicaraan soal pinjaman uang tersebut bukan Tergugat II (Pemohon Kasasi II) sendiri namun antara Penggugat II (Termohon Kasasi II) dengan saksi Rina Nababan dan Tergugat II (pemohon Kasasi II) diharuskan membayar bunga kepada saksi Rina Nababan dan dalam hal ini Tergugat II (Pemohon Kasasi II) telah membayar bunga kepada dan diterima oleh saksi Rina Nababan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), oleh karenanya telah jelas dengan adanya pembayaran bunga sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) oleh Tergugat II/Pembanding (Pemohon Kasasi II) kepada Rina Nababan maka terbukti telah ada penyalahgunaan keadaan dalam proses jual beli tersebut dimana Para Penggugat/Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) telah memanfaatkan posisi dominannya sehingga selain Tergugat II/Pembanding II (Pemohon Kasasi II) telah mengeluarkan dana untuk pembayaran pembelian rumah, Tergugat II (pemohon Kasasi II) juga harus membayar bunga kepada saksi Rina Nababan. Dengan demikian dalam perkara ini terbukti jika Para Penggugat/Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) lah sebagai pihak penjual yang beritikad tidak baik, dan kemudian Para Tergugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) sebagai pihak yang justru dirugikan dalam perkara ini. Disamping itu dengan adanya pembayaran bunga oleh Tergugat II/Pembanding II (Pemohon Kasasi II) justru membuktikan adanya pembayaran jual beli tanah dan rumah obyek sengketa mengingat uang pinjaman dari saksi Rina Nababan dimaksudkan dan telah dibayarkan kepada Penggugat II/Terbanding II (Termohon Kasasi II) sebagai pembayaran pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon

Halaman 36 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



- Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat dalam Memori Banding tertanggal 28 April 2017 atas adanya fakta bahwa hubungan jual-beli antara Para Tergugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) dengan Para Penggugat/Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) terlihat betapa tidak konsistennya Para Penggugat/Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) dimana dalam pembuatan Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yulianti Manik, SE. (Penggugat) dengan Tergugat dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal dimana dalam isi perjanjian terdapat ketidakseimbangan serta adanya penyalahgunaan keadaan yang mana hal tersebut tidak mencerminkan jenis perjanjian timbal balik yang merupakan roh dari suatu perjanjian jual – beli sehingga layak jika perjanjian yang seperti ini layak untuk dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya jika permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;
- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman alinea 2 hal. 57 yang menyatakan bahwa: “saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu saksi Florentina Treisa Sarasmita dan saksi Endang Suwartini tidak mengetahui secara pasti apakah ada pembayaran harga rumah kepada Para Penggugat ... dst”, karena secara fakta maupun berdasarkan keterangan di muka persidangan tiap-tiap kali melakukan pembayaran kepada Penggugat II (Termohon Kasasi II) saksi Para Tergugat/Para Pembanding (saksi Para Pemohon Kasasi) tersebut diajak dan diminta oleh Tergugat II (Pemohon Kasasi II) untuk mengantar melakukan pembayaran kepada Penggugat II (Termohon Kasasi II), disamping itu saksi Para Tergugat/Para Pembanding (saksi Para Pemohon Kasasi) tersebut juga menerangkan jika pernah beberapa kali diminta untuk mengantar anak Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat (yaitu Feby) melakukan pembayaran baik pembayaran melalui

Halaman 37 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi) atas pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan saksi Endang Suwartini tidak tahu persis apa yang diserahkan Tergugat II kepada Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa Para Tergugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi) tidak dapat membuktikan bukti pembayaran cicilan harga rumah mengingat secara fakta yang terungkap di muka persidangan telah jelas terbukti jika ada pembayaran cicilan harga rumah, dan hal itu juga diakui oleh Penggugat (Termohon Kasasi) dalam jawaban-jawabannya serta saksi-saksi Penggugat (saksi Termohon Kasasi), hal ini bisa dilihat pada adanya pembayaran-pembayaran yang dilakukan saat/waktu (tahun-tahun) sebagaimana terurai secara rinci dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan dengan angsuran Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 yang ditandatangani dihadapan Jakian Simanihuruk, SH. Notaris di Kabupaten Sleman, oleh karenanya Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan dengan Angsuran Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 tersebut meski secara fakta nilainya tidak jelas tetapi sebagai petunjuk bahwa perjanjian tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa : "batalnya perjanjian bukan karena penyalahgunaan keadaan tetapi karena Tergugat beritikad tidak baik", karena sebagaimana telah diuraikan dalam keberatan Para Pembanding diatas maka terbukti jika Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) lah sebagai pihak yang

Halaman 38 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tergugat/Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), oleh karenanya berdasarkan hukum jika Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi menuntut agar Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan untuk memeriksa, mengadili sendiri perkara ini serta memberikan putusan sesuai rasa keadilan masyarakat (hukum. progresif) sehingga si lemah mendapatkan keadilan;

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

- Bahwa secara hukum putusan *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa karena terhadap Surat Perjanjian Perikatan Jual – Beli antara Ny. Paulina Yuliaty Manik, SE (Penggugat) dengan Tergugat dan Addendumnya tertanggal 09 April 2014 dan Juga Addendum tertanggal 15 Mei 2014 yang ditandai dan didaftarkan dalam register dibawah Nomor : 820/W/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 dihadapan Indra Zulfrizal telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Sleman, maka secara mutatis mutandis perjanjian jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara *a quo* tunduk pada perjanjian lisan antara Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Kasasi dengan Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi Jo. Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan dengan Angsuran Nomor 41/W/XII/2011 tanggal 09 Desember 2011, dan dari harga keseluruhan pembelian tanah dan rumah obyek sengketa sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat (Pemohon Kasasi) dan diakui Penggugat (Termohon Kasasi) adalah sebesar Rp. 530.000.000,-(lima ratus tiga puluh juta rupiah) meskipun secara fakta pembayaran dari Tergugat (Pemohon Kasasi) kepada Penggugat (Tergugat) sudah lebih dari Rp. 700.000.000,-) sehingga Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat hanya memiliki kewajiban pelunasan sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Dengan demikian atas alasan dan keberatan Para Pemohon Kasasi diatas maka sudah sepatutnya jika permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan dikabulkan dengan seluruh dalil dan alasan hukumnya;

Halaman 39 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat diterima sebagai alasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn. tanggal 21 Desember 2016 tersebut dikukuhkan, yang dalam putusannya Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan diatas maka cukup alasan bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta karena Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah tidak mempertimbangkan secara cukup alasan hukum bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 139/Pdt.G/2016/PN.Smn. tanggal 21 Desember 2016 tersebut dikukuhkan, yang dalam putusannya Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 20 Juni 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Juli 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikannya walaupun perjanjian jual beli tersebut telah di addendum berkali-kali dan Penggugat telah memberikan beberapa kali Peringatan/somasi kepada Para Tergugat untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakatinya, namun Para Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk memenuhi isi perjanjian yang disepakatinya, maka perjanjian tersebut harus dibatalkan;
- Bahwa selain itu alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Halaman 40 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan Ficti/Penggugat Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tn. Dr. Sersanta B. Pinem, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 Para Pemohon Kasasi: **1. Tn. DR. SERSANTA B. PINEM, 2. Nyonya Ir. MARIA L. TORUAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para 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 Selasa, tanggal 14 November 2017 oleh H. Dr. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd.
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
Ttd.
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Ketua Majelis,
Ttd.
Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti:
Ttd.
Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | | |
|------------------|----|----------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Kantor Putusan Mahkamah Agung, No. 001
Jumlah Rp500.000,00
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 42 dari 42 hal.Put. Nomor 2634 K/Pdt/2017