



**PUTUSAN**  
**Nomor 1928 K/Pdt/2016**

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

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

**EDY SURYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Riau Nomor 128 J-K, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bangun VH. Pasaribu, S.H., dan kawan, Para Advokat, ber kantor di Jalan Tiung Ujung Komplek Puri Merpati Indah Blok A-1 Nomor 13, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding I juga Pembanding II;

Lawan:

1. **DARMAWI**, bertempat tinggal di Jalan Pembina II Nomor 57 Blok A, RT 001, RW 008, Kelurahan Lembah Sari, Kecamatan Rumbai Pesisir, Pekanbaru;
2. **ABD. GAFAR alias A. GAPAR MAS**, bertempat tinggal di Jalan Pembina, RT 002, RW 007, Kelurahan Lembah Sari, Kecamatan Rumbai Pesisir, Pekanbaru, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Dr. Suhendro, S.H., M.Hum., Advokat ber kantor di Jalan Riau Komplek Riau Business Centre Blok B Nomor 31, Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2016;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding I juga Para Terbanding II

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding I juga Para Terbanding II, telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding I juga Pembanding II, di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah hasil garapan sendiri seluas 40 (empat puluh) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail,



Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pembukaan Hutan Nomor 148/SH/2/1988 tertanggal 10 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tanwir Ayang, 400 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah A. Gapar Mas, 400 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintang/Veteran, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kamaludin, 1.000 meter;

2. Bahwa Penggugat II memiliki sebidang tanah hasil garapan sendiri seluas 40 (empat puluh) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pembukaan Hutan Nomor 149/SH/2/1988 tertanggal 10 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Darmawi, 400 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samsinar, 400 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintang/Veteran, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Imam Sahir, 1.000 meter;

3. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2008 Para Penggugat telah mengikatkan diri dalam suatu surat perjanjian dan perikatan dengan Tergugat tentang jual beli atas bidang tanah milik Para Penggugat seluas 80 (delapan puluh) ha, kepada Tergugat yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pembukaan Hutan Nomor 148/SH/2/1988 dan Nomor 149/SH/2/1988 tertanggal 10 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu, dengan kesepakatan pada pokoknya sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa Para Penggugat bersedia menjual bidang tanah seluas 80 (delapan puluh) ha, kepada Tergugat yang luas pastinya ditetapkan melalui pengukuran bersama setelah bidang tanah tersebut dibuka dan dikuasai oleh Tergugat;
- 3.2. Bahwa harga jual beli atas bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per-ha;
- 3.3. Bahwa Tergugat akan memberikan uang panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
- 3.4. Bahwa Tergugat akan melakukan pembayaran tahap pertama kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 3.5. Bahwa Tergugat akan melakukan pembayaran tahap kedua kepada



- Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulan setelah lewat 30 (tiga puluh) hari dari pembayaran tahap sebelumnya sampai tahap pembayaran terakhir;
- 3.6. Bahwa Tergugat akan melunasi pembayaran atas jual beli bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat dengan tenggang waktu 45 (empat puluh lima) hari setelah bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat dan dalam keadaan siap tanam;
4. Bahwa setelah bidang tanah tersebut dibuka oleh Tergugat, lalu dilakukan pengukuran bersama terhadap bidang tanah tersebut dan ternyata bidang tanah yang dapat dibuka dan dikuasai oleh Tergugat hanya seluas 56 (lima puluh enam) ha, sebagai berikut:
- 4.1. Milik Penggugat I seluas 28 (dua puluh delapan) ha, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tanwir Ayang, 280 meter;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah A. Gapar Mas, 280 meter;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kamaludin/Robet Sanuri/Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;
- 4.2. Milik Penggugat II seluas 28 (dua puluh delapan) ha, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Darmawi, 280 meter;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samsinar/A. Gapar Mas/Wahyudi/Chandra Halim, 280 meter;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Imam Sahir/Robet Sanuri/Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;
5. Bahwa pada tanggal 30 April 2009 Para Penggugat dan Tergugat menandatangani surat keterangan pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah yang diperjualbelikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat adalah seluas 56 (lima puluh enam) ha;
6. Bahwa sejak tanggal 30 April 2009 bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut telah dikuasai oleh Tergugat dan dalam keadaan siap tanam;
7. Bahwa pada bulan Juni 2009 Tergugat telah menanam kelapa sawit di atas bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut;
8. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 tersebut maka biaya yang harus diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat atas pembelian bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut adalah sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah), dimana biaya tersebut harus sudah dilunasi pembayarannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat dan dalam keadaan siap tanam, yaitu pada tanggal 30 April 2009, sehingga jatuh tempo pelunasan pembayaran atas bidang tanah tersebut adalah pada tanggal 14 Juni 2009;

9. Bahwa akan tetapi Tergugat baru menyerahkan uang sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) untuk pembayaran atas pembelian bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- 9.1. Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat pada tanggal 30 April 2009 sebagai uang panjar atas pembelian bidang tanah tersebut;
- 9.2. Sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat secara berangsur sejak bulan Mei 2009 hingga bulan Desember 2011;

Sehingga dengan demikian sisa biaya yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

10. Bahwa Para Penggugat telah berkali-kali meminta dan mengingatkan Tergugat untuk segera melunasi sisa biaya yang harus dibayarkan kepada Para Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat tidak mempedulikannya, lalu pada tanggal 16 September 2014 Para Penggugat melalui kuasa hukum melayangkan somasi kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya tersebut, akan tetapi Tergugat tetap tidak mempedulikannya;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas pembelian bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut kepada Para Penggugat dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 tersebut, maka perbuatan Tergugat tersebut dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
12. Bahwa oleh karena Tergugat ingkar janji, maka Para Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut, oleh karenanya beralasan hukum jika Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 dan Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 30 April 2009 tersebut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 dan Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 30 April 2009 tersebut telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka beralasan hukum jika terhadap surat-surat peralihan hak atas bidang tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang diterbitkan sebagai akibat dari Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 dan Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 30 April 2009 tersebut, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

14. Bahwa oleh karena bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang menjadi objek perjanjian tersebut dikuasai oleh Tergugat, padahal Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 dan Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 30 April 2009 tersebut berikut surat peralihan hak yang diterbitkan sebagai akibat dari perjanjian tersebut telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka beralasan hukum jika Tergugat serta siapa saja yang menguasai dan atau memperoleh hak apapun dari Tergugat dihukum untuk menyerahkan kepada Para Penggugat bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, tersebut dalam keadaan baik dan kosong, bebas dari penguasaan pihak lain serta tanpa beban apapun;
15. Bahwa atas perbuatan ingkar janji Tergugat tersebut, Para Penggugat berhak untuk menuntut penggantian kerugian moril kepada Tergugat, karena dengan adanya perbuatan ingkar janji tersebut telah menjadi beban pikiran tersendiri bagi Para Penggugat sehingga mengganggu aktivitas sehari-hari Para Penggugat, dengan demikian patut dan beralasan hukum jika Para Penggugat menuntut penggantian kerugian moril kepada Tergugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus;
16. Bahwa agar Tergugat sungguh-sungguh dalam melaksanakan putusan ini, maka beralasan hukum jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini;
17. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi *illusoir* karena dikhawatirkan Tergugat mengalihkan atau membebani hak atas bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang menjadi objek Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) dan surat keterangan pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gafarmas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009, dengan maksud untuk menghindarkan diri dari tuntutan Para

Halaman 5 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

Halaman 5





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka patut dan beralasan hukum jika diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah tersebut dan selanjutnya penyitaan jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga dalam amar putusan;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat ingkar janji;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum:
  - 3.1. Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) sebagai pihak kedua tentang perjanjian dan perikatan jual beli atas bidang tanah seluas 80 (delapan puluh) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, dengan alas hak berupa Surat Keterangan Pembukaan Hutan Nomor 148/SH/2/1988 dan Nomor 149/SH/2/1988 tertanggal 10 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu;
  - 3.2. Surat keterangan pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gafar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009;
4. Menyatakan surat-surat peralihan hak atas bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang diterbitkan sebagai akibat dari Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) sebagai pihak kedua dan surat keterangan pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gafar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang menguasai dan atau memperoleh hak apapun dari Tergugat untuk menyerahkan kepada Para Penggugat bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004,

Halaman 6 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016



RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang menjadi objek perjanjian dan perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) dan Surat Keterangan Pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gafar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009, dalam keadaan baik dan kosong, bebas dari penguasaan pihak lain serta tanpa beban apapun; Adapun batas-batas dari bidang tanah tersebut sebagai berikut:

5.1. Milik Penggugat I seluas 28 (dua puluh delapan) ha, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tanwir Ayang, 280 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah A. Gapar Mas, 280 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kamaludin/Robet Sanuri/Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;

5.2. Milik Penggugat II seluas 28 (dua puluh delapan) ha, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Darmawi, 280 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samsinar/A. Gapar Mas/Wahyudi/Chandra Halim, 280 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Imam Sahir/Robet Sanuri/Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( *dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya ( *aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah



menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2008 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi telah mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual beli terhadap bidang tanah milik Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi seluas 80 (delapan puluh) ha;
2. Bahwa tanah seluas 80 (delapan puluh) ha tersebut, terdiri dari milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi seluas 40 (empat puluh) ha dan milik Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi seluas 40 (empat puluh) ha, dengan alas hak sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1 Surat Perjanjian dan Perikatan tanggal 2 Desember 2008;
3. Bahwa harga jual beli atas bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per ha, sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat 1 Surat Perjanjian dan Perikatan tanggal 2 Desember 2008;
4. Bahwa setelah dilakukan pengukuran bersama oleh kedua belah pihak terhadap bidang tanah tersebut, ternyata tanah yang dapat dibuka tidak mencapai seluas 80 (delapan puluh) ha, akan tetapi hanya seluas 56 (lima puluh enam) ha, yang terdiri dari milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi seluas 28 (dua puluh delapan) ha dan milik Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi seluas 28 (dua puluh delapan) ha;
5. Bahwa oleh karena bidang tanah yang hanya dapat dibuka 56 (lima puluh enam) ha, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi pada tanggal 30 April 2009 telah membuat surat keterangan pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah seluas 56 (lima puluh enam) ha, sehingga harga yang harus dibayar oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 56 (lima puluh enam) ha = Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);
6. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka dilakukan proses administrasi balik nama sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 2 Surat Perjanjian dan Perikatan tanggal 2 Desember 2008, sehingga terbitlah surat keterangan ganti kerugian, yang terdiri dari:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3528/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
2. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3527/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
3. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3526/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Maryati;
4. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3525/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
5. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3523/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
6. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3524/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
7. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3521/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
8. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3522/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
9. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3519/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
10. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3518/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
11. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3529/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
12. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3520/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
13. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3517/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
14. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3515/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
15. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3516/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
16. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3514/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
17. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3513/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
18. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3512/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
19. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3511/590/TR/2009 tertanggal

Halaman 9 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016



- 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
20. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3510/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
21. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3508/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
22. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3509/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
23. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3507/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
24. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3506/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
25. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3505/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
26. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3504/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
27. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3503/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
28. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3502/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
7. Bahwa akan tetapi dari bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha tersebut, ternyata seluas 20 ha masih bermasalah dengan pihak lain, dimana seluas 14 (empat belas) ha diklaim kepemilikannya oleh Meryani dan seluas 6 (enam) ha masih dikuasi oleh Rajain, sehingga tidak dapat dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk diolah;
8. Bahwa adapun lahan yang diklaim Meryani adalah seluas 14 (empat belas) ha yang terletak di Kavling 28 sampai dengan 34, yaitu:
- 8.1. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3528/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi);
- 8.2. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3527/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.3. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3526/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.4. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3525/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi);
- 8.5. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3523/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.6. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3524/590/TR/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.7. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3521/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi);
9. Bahwa adapun lahan yang diklaim oleh Rajain seluas 6 (enam) ha terletak di Kavling 35, 37 dan 39, yaitu:
- 9.1. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3522/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 9.2. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3519/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 9.3. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3518/590/TR/2009 tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi);
10. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak bisa memiliki, menguasai dan mengolah tanah seluas 20 (dua puluh) ha yang merupakan bagian dari lahan 56 (lima puluh enam) ha tersebut, akan tetapi Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi telah menerima pembayaran dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harga jual beli bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha, dengan perincian dan bukti-bukti sebagai berikut:
- 10.1. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Desember 2008 = Rp100.000.000,00;
- 10.2. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Desember 2012 = Rp4.000.000,00;
- 10.3. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Desember 2008 = Rp10.000.000,00;
- 10.4. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 16 Desember 2008 = Rp15.000.000,00;
- 10.5. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Desember 2008 = Rp5.000.000,00;
- 10.6. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Desember 2008 = Rp20.000.000,00;
- 10.7. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 8 Januari 2009 = Rp15.000.000,00;
- 10.8. Kuitansi Tanda Terima Uang yang diterima oleh A. Gafar Mas = Rp2.000.000,00;
- 10.9. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 5 Januari 2009 = Rp500.000,00;
- 10.10. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui BG L-967947 = Rp25.000.000,00;

Halaman 11 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### 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

- 10.11. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 2 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 10.12. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Januari 2009 =  
Rp12.000.000,00;
- 10.13. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 Januari 2009 =  
Rp1.000.000,00;
- 10.14. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Januari 2009 =  
Rp12.000.000,00;
- 10.15. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Januari 2009 =  
Rp6.900.000,00;
- 10.16. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Januari 2009 =  
Rp25.000.000,00;
- 10.17. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui Cek Nomor D-460925 =  
Rp10.000.000,00;
- 10.18. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 11 Februari 2009 =  
Rp3.000.000,00;
- 10.19. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 12 Februari 2009 melalui BG  
Nomor M-107831 = Rp20.000.000,00;
- 10.20. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 14 Februari 2009 =  
Rp1.000.000;
- 10.21. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 10.22. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Februari 2009 =  
Rp10.000.000,00;
- 10.23. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Februari 2009 =  
Rp23.000.000,00;
- 10.24. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 Februari 2009 =  
Rp2.500.000,00;
- 10.25. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 24 Februari 2009 =  
Rp8.000.000,00;
- 10.26. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 24 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 10.27. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Februari 2009 melalui BG  
Nomor M-106157 = Rp12.000.000,00;
- 10.28. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Maret 2009 = Rp1.500.000,00;
- 10.29. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Maret 2009 melalui Cek D.  
506115 = Rp10.000.000,00;

Halaman 12 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### 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

- 10.30. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Maret 2009 = Rp18.400.000,00;  
10.31. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui BG Nomor M-109780 =  
Rp10.000.000,00;  
10.32. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 12 Maret 2009 = Rp5.000.000,00;  
10.33. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 13 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;  
10.34. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 17 Maret 2009 = Rp10.000.000,00;  
10.35. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 18 Maret 2009 = Rp3.000.000,00;  
10.36. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 23 Maret 2009 = Rp10.000.000,00;  
10.37. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Maret Februari 2009 =  
Rp3.500.000,00;  
10.38. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Maret 2009 = Rp17.100.000,00;  
10.39. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Maret 2009 = Rp5.000.000,00;  
10.40. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Maret 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.41. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;  
10.42. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Maret 2009 = Rp1.440.000,00;  
10.43. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 April 2009 = Rp1.000.000,00;  
10.44. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 April 2009 = Rp1.000.000,00;  
10.45. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 April 2009 = Rp4.000.000,00;  
10.46. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 13 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;  
10.47. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 April 2009 = Rp3.000.000,00;  
10.48. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 23 April 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.49. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 April 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.50. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.51. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 5 Mei 2009 melalui Cek Nomor  
D-566388 = Rp7.500.000,00;  
10.52. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Mei 2009 = Rp5.000.000,00;  
10.53. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Mei 2009 = Rp500.000,00;  
10.54. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 15 Mei 2009 = Rp3.000.000,00;  
10.55. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Mei 2009 melalui BG Nomor  
M-367355 = Rp5.000.000,00;  
10.56. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Mei 2009 melalui BG Nomor  
M-367360 = Rp15.000.000,00;  
10.57. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 18 Mei 2009 = Rp1.500.000,00;  
10.58. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.59. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;  
10.60. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Agustus 2009 =  
Rp2.000.000,00;

Halaman 13 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### 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)





- 10.61. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Agustus 2009 =  
Rp1.000.000,00;
- 10.62. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 14 Oktober 2009 =  
Rp2.000.000,00;
- 10.63. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 November 2009 melalui BG  
Nomor 720830 = Rp10.000.000,00;
- 10.64. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 Mei 2009 = Rp1.000.000,00;
- 10.65. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 29 Mei 2009 = Rp5.500.000,00;
- 10.66. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Juni 2009 = Rp1.000.000,00;
- 10.67. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Juni 2009 = Rp1.000.000,00;
- 10.68. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Juli 2009 = Rp2.000.000,00;
- 10.69. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 Juli 2009 = Rp1.000.000,00;
- 10.70. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 Agustus 2009 =  
Rp2.000.000,00;
- 10.71. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 29 Januari 2010 melalui Cek  
Nomor 629537 = Rp50.000.000,00;
- 10.72. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Juni 2012 = Rp1.500.000,00;
- Total = Rp594.340.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
11. Bahwa oleh karenanya Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi telah terbukti tidak melakukan prestasinya dengan sempurna kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena tidak dapat menyerahkan keseluruhan bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga menurut hukum perbuatan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
12. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi tersebut telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian, baik kerugian materil maupun immateriil, yang diperinci sebagai berikut:
- 12.1. Kerugian materil:
- 12.1.1. Pengembalian sisa pembayaran, yaitu sebesar  
Rp34.340.000,00 (tiga puluh empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) yang berasal dari kelebihan pembayaran dari Rp594.340.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) - Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);



12.1.2. Pengembalian uang pembayaran lahan, yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang berasal dari lahan seluas 20 (dua puluh) ha yang masih bermasalah x Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

12.2. Kerugian immateriil:

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa malu dikalangan masyarakat luas dan khususnya terhadap rekan-rekan bisnis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena timbul *stigma* bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan penyerobotan tanah milik orang lain, padahal Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum dan hal ini menimbulkan tidak adanya ketenangan hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang jika diperhitungkan dengan uang adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Bahwa kerugian materil dan immateriil tersebut di atas harus dibayar oleh Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus, baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak sia-sia, maka mohon Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini meletakkan sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I dan II Rekonvensi/ Penggugat I dan II Konvensi yang akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tunjukkan secara tegas di dalam permohonan tersendiri;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga putusan dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan Pasal 191 Rbg, tentang syarat hukum agar dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Bahwa untuk menjamin Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi tidak lalai dalam melaksanakan putusan, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mohon agar Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi dihukum membayar uang paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya atas kelalaian menjalankan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;



16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan hukum, bukti-bukti yang kuat dan terbukti kebenarannya, maka beralasan hukum Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi harus dihukum secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya gugatan yang timbul;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian dan Perikatan tanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan Darmawi dan A. Gapar Mas (Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi), adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Surat Keterangan Pernyataan tanggal 30 April 2009 antara Edy Suryanto (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan Darmawi dan A. Gapar Mas (Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi), adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
5. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya bukti kuitansi tanda penerimaan uang, yang terdiri dari:
  - 5.1. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Desember 2008 = Rp100.000.000,00;
  - 5.2. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Desember 2012 = Rp4.000.000,00;
  - 5.3. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Desember 2008 = Rp10.000.000,00;
  - 5.4. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 16 Desember 2008 = Rp15.000.000,00;
  - 5.5. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Desember 2008 = Rp5.000.000,00;
  - 5.6. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Desember 2008 = Rp20.000.000,00;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.7. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 8 Januari 2009 =  
Rp15.000.000,00;
- 5.8. Kuitansi Tanda Terima Uang yang diterima oleh A. Gafar Mas =  
Rp2.000.000,00;
- 5.9. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 5 Januari 2009 = Rp500.000,00;
- 5.10. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui BG L-967947 = Rp25.000.000,00;
- 5.11. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 2 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 5.12. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Januari 2009 =  
Rp12.000.000,00;
- 5.13. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 Januari 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.14. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Januari 2009 =  
Rp12.000.000,00;
- 5.15. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 Januari 2009 = Rp6.900.000,00;
- 5.16. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Januari 2009 =  
Rp25.000.000,00;
- 5.17. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui Cek Nomor D-460925 =  
Rp10.000.000,00;
- 5.18. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 11 Februari 2009 =  
Rp3.000.000,00;
- 5.19. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 12 Februari 2009 melalui BG  
Nomor M-107831 = Rp20.000.000,00;
- 5.20. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 14 Februari 2009 = Rp1.000.000;
- 5.21. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 5.22. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Februari 2009 =  
Rp10.000.000,00;
- 5.23. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Februari 2009 =  
Rp23.000.000,00;
- 5.24. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 Februari 2009 =  
Rp2.500.000,00;
- 5.25. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 24 Februari 2009 =  
Rp8.000.000,00;
- 5.26. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 24 Februari 2009 =  
Rp5.000.000,00;
- 5.27. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Februari 2009 melalui BG  
Nomor M-106157 = Rp12.000.000,00;

Halaman 17 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016



- 5.28. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Maret 2009 = Rp1.500.000,00;
- 5.29. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Maret 2009 melalui Cek D.  
506115 = Rp10.000.000,00;
- 5.30. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Maret 2009 = Rp18.400.000,00;
- 5.31. Kuitansi Tanda Terima Uang melalui BG Nomor M-109780 =  
Rp10.000.000,00;
- 5.32. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 12 Maret 2009 = Rp5.000.000,00;
- 5.33. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 13 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.34. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 17 Maret 2009 = Rp10.000.000,00;
- 5.35. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 18 Maret 2009 = Rp3.000.000,00;
- 5.36. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 23 Maret 2009 = Rp10.000.000,00;
- 5.37. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Maret Februari 2009 = Rp3.500.000,00
- 5.38. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Maret 2009 = Rp17.100.000,00;
- 5.39. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Maret 2009 = Rp5.000.000,00;
- 5.40. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 30 Maret 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.41. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.42. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Maret 2009 = Rp1.440.000,00;
- 5.43. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 April 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.44. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 4 April 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.45. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 April 2009 = Rp4.000.000,00;
- 5.46. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 13 Maret 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.47. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 April 2009 = Rp3.000.000,00;
- 5.48. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 23 April 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.49. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 April 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.50. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.51. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 5 Mei 2009 melalui Cek Nomor D-  
566388 = Rp7.500.000,00;
- 5.52. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 6 Mei 2009 = Rp5.000.000,00;
- 5.53. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Mei 2009 = Rp500.000,00;
- 5.54. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 15 Mei 2009 = Rp3.000.000,00;
- 5.55. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 22 Mei 2009 melalui BG Nomor  
M-367355 = Rp5.000.000,00;
- 5.56. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Mei 2009 melalui BG Nomor  
M-367360 = Rp15.000.000,00;
- 5.57. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 18 Mei 2009 = Rp1.500.000,00;
- 5.58. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 20 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.59. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Mei 2009 = Rp2.000.000,00;





- 5.60. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 27 Agustus 2009 =  
Rp2.000.000,00;
- 5.61. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 31 Agustus 2009 =  
Rp1.000.000,00;
- 5.62. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 14 Oktober 2009 =  
Rp2.000.000,00;
- 5.63. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 November 2009 melalui BG  
Nomor 720830 = Rp10.000.000,00;
- 5.64. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 Mei 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.65. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 29 Mei 2009 = Rp5.500.000,00;
- 5.66. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 1 Juni 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.67. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 10 Juni 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.68. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 3 Juli 2009 = Rp2.000.000,00;
- 5.69. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 28 Juli 2009 = Rp1.000.000,00;
- 5.70. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 Agustus 2009 =  
Rp2.000.000,00;
- 5.71. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 29 Januari 2010 melalui Cek  
Nomor 629537 = Rp50.000.000,00;
- 5.72. Kuitansi Tanda Terima Uang tanggal 25 Juni 2012 = Rp1.500.000,00;
6. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat  
beserta segala akibat hukumnya total pembayaran sebesar  
Rp594.340.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat  
puluh ribu rupiah) atas pembelian tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha dari  
Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat I dan II  
Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi;
7. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat  
beserta segala akibat hukumnya kelebihan pembayaran sebesar  
Rp34.340.000,00 (tiga puluh empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)  
atas pembelian tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha dari Penggugat  
Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat I dan II  
Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat  
beserta segala akibat hukumnya surat keterangan ganti kerugian, yang  
terdiri dari:
  - 8.1. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3528/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
  - 8.2. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3527/590/TR/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.3. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3526/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Maryati;
- 8.4. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3525/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.5. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3523/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.6. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3524/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.7. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3521/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.8. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3522/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.9. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3519/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.10. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3518/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.11. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3529/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.12. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3520/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.13. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3517/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.14. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3515/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.15. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3516/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.16. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3514/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.17. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3513/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.18. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3512/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.19. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3511/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.20. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3510/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;

Halaman 20 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



- 8.21. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3508/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.22. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3509/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.23. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3507/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.24. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3506/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.25. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3505/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
- 8.26. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3504/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Edy Suryanto;
- 8.27. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3503/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Marjati;
- 8.28. Surat Keterangan Ganti Rugi Reg. Nomor 3502/590/TR/2009  
tertanggal 11 Oktober 2009 atas nama Salimin;
9. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi;
10. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya;
11. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi membayar kerugian materil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus sejak putusan berkekuatan hukum tetap, yakni berupa:
- 11.1. Kerugian materil:
- 11.1.1. Pengembalian sisa pembayaran, yaitu sebesar Rp34.340.00,00 (tiga puluh empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- 11.1.2. Pengembalian uang pembayaran lahan, yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 11.2. Kerugian immateriil:
- Tidak adanya ketenangan hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang jika diperhitungkan dengan uang adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
12. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung rentang membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya kepada Penggugat



Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai sekaligus dan seketika atas kelalaian menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi untuk menjalankan putusan ini secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 162/Pdt.G/2014/PN Pbr., tanggal 20 Mei 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat ingkar janji;
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Subsidiar:

- Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp76.060.000,00 (tujuh puluh enam juta enam puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.451.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut telah di batalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 177/PDT/2015/PT PBR., tanggal 3 Februari 2016, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Penggugat/Terbanding II dan Pembanding II/Tergugat/Terbanding I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 162/Pdt.G/2014/PN Pbr., tanggal 20 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat:
  - 2.1. Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) sebagai pihak kedua tentang perjanjian dan perikatan jual beli atas bidang tanah seluas 80 (delapan puluh) ha, yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, dengan alas hak berupa Surat Keterangan Pembukaan Hutan Nomor 148/SH/2/1988 dan Nomor 149/SH/2/1988 tertanggal 10 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu;
  - 2.2. Surat keterangan pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gafar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009;
3. Menyatakan surat-surat peralihan hak atas bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang diterbitkan sebagai akibat dari Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) sebagai pihak kedua dan Surat Keterangan Pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gapar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang menguasai dan atau memperoleh hak apapun dari Tergugat untuk menyerahkan kepada Para Penggugat bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 004, RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang menjadi objek perjanjian dan perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Edy Suryanto (Tergugat) sebagai pihak pertama dengan Darmawi (Penggugat I) dan A. Gapar Mas (Penggugat II) dan surat keterangan pernyataan yang ditandatangani oleh A. Gapar Mas (Penggugat II) dan Darmawi (Penggugat I) sebagai pihak pertama dan Edy Suryanto (Tergugat)





sebagai pihak kedua tertanggal 30 April 2009, dalam keadaan baik dan kosong, bebas dari penguasaan pihak lain serta tanpa beban apapun; Adapun batas-batas dari bidang tanah tersebut sebagai berikut:

4.1. Milik Penggugat I seluas 28 (dua puluh delapan) ha dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tanwir Ayang, 280 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah A. Gapar Mas, 280 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kamaludin/Robet Sanuri/ Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;

4.2. Milik Penggugat II seluas 28 (dua puluh delapan) ha, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Darmawi, 280 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samsinar/A. Gapar Mas/ Wahyudi/Chandra Halim, 280 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT Bintan, 1.000 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Imam Sahir/Robet Sanuri/Pemko Pekanbaru, 1.000 meter;

4.3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding I pada tanggal 7 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 162/Pdt.G/2014/PN Pbr., *juncto* Nomor 177/PDT/2015/PT PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Maret 2016;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Pembanding I pada tanggal 4 April 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding I, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 15 April 2016;



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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

A. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya tentang:

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu UUPA yang dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di dalam Pasal 37 ayat 1 dinyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah objek perkara tidak dilaksanakan dihadapan PPAT, bahkan tidak diketahui oleh kepala desa atau lurah, maka tindakan dan perbuatan jual beli tanah atas objek perkara tersebut telah melanggar hukum atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 14 dan 15 yang menyatakan (dikutip kembali):

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan bahwa perikatan perjanjian jual-beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku pihak penjual dengan Tergugat selaku pihak pembeli “Tidak dilaksanakan di depan PPAT” bahkan berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan di depan persidangan, khususnya Bukti P1 dan P2 sebagai surat perjanjian dan perikatan jual-beli tanah yang diperbuat dan ditanda tangani oleh pihak Penggugat selaku penjual dengan pihak Tergugat selaku pihak pembeli, kedua surat tersebut sama sekali tidak diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat”;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 162/PDT/G/104/PN PBR., menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji atas suatu perjanjian yang telah disepakati atas jual beli tanah, namun Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 177/PDT/G/2015/PT PBR., justru membatalkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 (Bukti P1 = T.43);
- Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 30 April 2009 (Bukti P2);
- Menyatakan bahwa surat-surat peralihan hak atas bidang tanah seluas 56 (lima puluh enam) ha yang terletak di Suak Lelo pada Sub Proyek Kedesaan/Perkebunan Tenayan Raya, RT 04/RW 014, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru yang diterbitkan sebagai akibat dari Surat Perjanjian dan Perikatan tertanggal 2 Desember 2008 antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I dan II; Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 177/PDT.G/2015/PT PBR., tersebut jelas tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan salah kaprah:
  - Bahwa penerapan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terhadap tanah-tanah yang telah terdaftar haknya atau telah memperoleh hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UUPA *juncto* Pasal 1 ayat 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: "Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA antara lain:
    - a) Hak milik;
    - b) Hak guna usaha;
    - c) Hak guna bangunan;
    - d) Hak pakai;
    - e) Hak sewa;
    - f) Hak membuka tanah;
    - g) Hak memungut hasil hutan;
    - h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atasyang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53;
  - Bahwa menurut Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 14 Tahun 1997 menyatakan "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
  - Bahwa Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan Pendaftaran Tanah diselenggarakan Oleh Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Pasal 6 ayat 1 dan 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

Halaman 26 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 6 ayat 1: "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditegaskan kepada pejabat lain";
- Pasal 6 ayat 2: "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan";

Bahwa dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 jelas dikatakan

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku"; Bahwa dari bunyi pasal tersebut jelas penekanannya yaitu peralihan hak atas tanah, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Bahwa hal tersebut bertujuan agar peralihan hak atas suatu hak atas tanah di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanahnya tercatat di kantor pertanahan dan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik dan data yuridisnya mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu;

Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting menurut ketentuan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peralihan dan Pembebanan Hak atas tanahnya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT; PPAT sudah dikenal sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah; Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah

Halaman 27 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data fisik dan yuridis dari suatu pendaftaran tanah; Bahwa dari uraian tersebut pertanyaannya adalah apakah hak atas tanah objek jual-beli telah ditentukan atau ditegaskan hak tanahnya berdasarkan Pasal 16 UUPA atau hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT....? Bahwa dengan jelas dan tegas terbukti dalam persidangan bahwa tanah objek perkara kalaulah hak atas tanah objek perkara belum ditentukan atau ditegaskan haknya berdasarkan Pasal 16 UUPA, berdasarkan apakah Majelis Hakim Banding membatalkan perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan Termohon Kasasi sebagai penjual sebagaimana yang dinyatakan dalam Bukti P1 dan P2; Apakah sudah tepat menurut hukum bila Majelis Hakim Banding membatalkan perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dengan Termohon Kasasi sebagai penjual berdasarkan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sementara tanah objek perjanjian belum termasuk dalam lingkup/objek yang ditentukan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan kata lain peralihan hak atas tanah objek perkara, tidak termasuk dalam objek yang harus tunduk dan ditentukan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena hak atas tanahnya belum ditentukan dengan tegas menurut peraturan perundang-undangan; Bahwa pembatalan perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dengan Termohon Kasasi sebagai penjual berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Tahun 1997 dalam perkara *a quo* adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya baik data fisik dan yuridisnya belum terdaftar atau didaftarkan menurut prosedur dan tata cara yang ditentukan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Bahwa selanjutnya berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan:

- Pasal 1 ayat 1: "Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun";

Halaman 28 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1 ayat 4: "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun";
  - Pasal 2 ayat 1: "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta "sebagai bukti" telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu";
  - Pasal 2 ayat 2: Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut:
    - a) Jual beli;
    - b) Tukar-menukar;
    - c) Hibah;
    - d) Pemasukan ke dalam perusahaan;
    - e) Pembagian hak bersama;
    - f) Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
    - g) Pemberian hak tanggungan;
    - h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan;
  - Pasal 4 ayat 1: "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya";
  - Pasal 3 ayat 1: "Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan "sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf e UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan";
- Bahwa berdasarkan yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung RI):
1. Nomor 126 K/SIP/1976 menegaskan:  
"Untuk sahnya jual-beli tanah, tidak mutlak harus ada akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat hanyalah sebuah alat bukti";
  2. Nomor 123 K/SIP/1970 menegaskan:  
"Sah tidaknya jual-beli tidak hanya terikat pada Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP ini bukan satu-satunya jalan untuk sahnya peralihan hak milik";
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas harusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau dalam putusannya "Tidak semestinya membatalkan perjanjian jual-beli *a quo* , oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 29 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru Nomor 177/PDT.G/2015/PT PBR., haruslah dinyatakan batal”

Karena tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

- B. Bahwa pembatalan perjanjian jual-beli berdasarkan Bukti P1 dan P2 tidak semestinya dibatalkan, bahwa pembatalan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau merupakan putusan yang tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena perjanjian jual-beli tanah yang dibuat antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan Termohon Kasasi sebagai penjual adalah sah dan tidak bertentangan menurut hukum perjanjian atau tidak terdapat alasan-alasan untuk membatalkannya;
- Bahwa Bukti P1 dan P2 adalah merupakan bukti bahwa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi telah terjadi hubungan hukum jual-beli tentang tanah perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan miliknya atas suatu benda, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya;
- Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu:

- Pertama, menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli barang itu tanpa gangguan dari pihak lain;
- Dan kedua, bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi;

Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harganya;

Bahwa dari fakta-fakta dan bukti persidangan Penggugat selaku penjual

tidak dapat menyerahkan tanah/barang yang dijual kepada Tergugat/

Pemohon Kasasi selaku pembeli sesuai dengan jumlah yang ditentukan

dalam perjanjian, karena terbukti dengan jelas dan diakui Penggugat/

Termohon Kasasi bahwa pada saat sidang ditempat terdapat pihak-pihak

lain yaitu Merry dan Rajain mengklaim dan mengakui ada memiliki tanah

berada di dalam areal tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat/

Pemohon Kasasi. Oleh karenanya hal-hal tersebut telah membuktikan

bahwa Penggugat tidak bisa menjamin kepada Tergugat/Pemohon Kasasi

mengenai jumlah yang pasti atas tanah yang dijual pada Tergugat/

Pemohon Kasasi artinya Penggugat gagal memenuhi prestasinya;

Bahwa untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah pada pelaksanaannya,

dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli telah terjadi

kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, oleh karenanya si

penjual/Penggugat (Termohon Kasasi) haruslah menjamin kepada pembeli

bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa



kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar harga yang telah disepakati bersama;  
Bahwa tegasnya perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan Termohon Kasasi sebagai penjual telah terjadi kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga. Bahwa sipenjual atau Termohon Kasasi menjamin kepada pembeli atau Pemohon Kasasi bahwa tanah yang dijual tersebut tidak mengalami sengketa dan sesuai jumlahnya sebagaimana diperjanjikan untuk diserahkan kepada sipembeli atau Pemohon Kasasi, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama berdasarkan luas tanah yang dijual (sesuai dengan jumlah luas tanah yang diperjanjikan). Bahwa pembayaran telah diterima dan diakui kebenarannya oleh Penggugat berdasarkan bukti kuitansi/tanda terima yang ditanda tangani oleh Penggugat/Termohon Kasasi. Namun kenyataannya tanah yang dijual Penggugat/Termohon Kasasi tersebut mengandung masalah/sengketa karena diklaim oleh pihak lain. Bahwa hal tersebut terbukti dengan tegas; Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah disepakati, sedangkan menurut Pasal 1320 KUHPerdara sahny suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

- a) Adanya mereka yang mengikatkan diri;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal;

Secara hukum perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi/Tergugat/ pembeli dengan Termohon Kasasi/Penggugat/Penjual adalah sah dan memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang;  
Bahwa Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan:  
"Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan";  
Bahwa Pasal 1458 KUHPerdara menegaskan:  
"Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";  
Bahwa dari hal tersebut di atas jelas bahwa perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dengan Termohon Kasasi sebagai penjual adalah suatu perjanjian konsensus. Artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat bagi para pihak dan



mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok ( *essentiali*) yaitu barang dan harga, biarpun jual-beli itu mengenai barang yang tidak bergerak;  
Bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “Tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang harus dilaksanakan dengan baik;  
Berlaku sebagai undang-undang artinya:  
“Bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya, apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu”;  
Bahwa pengertian tidak dapat ditarik kembali “bahwa perjanjian tersebut dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak, sedangkan untuk pelaksanaan dengan iktikad baik mengandung arti bahwa perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma dan kesusilaan;  
Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan, kekuatan akta perjanjian yang disepakati Pemohon Kasasi (pembeli) dengan Termohon Kasasi (penjual) telah memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil:

- Kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir yaitu akta perjanjian dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Bahwa terbukti dalam persidangan terhadap bukti perjanjian P1 dan P2 para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan, artinya syarat pembuktian lahir suatu akta cukup terpenuhi;
- Kekuatan pembuktian formil yaitu memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian atau pengikatan jual-beli cukup terpenuhi dan terbukti bahwa kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti;
- Kekuatan pembuktian materil disini ditekankan kebenaran dari pada pernyataan yang terkandung di dalam perjanjian sehingga kekuatan perjanjian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa peristiwa para pihak Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi menyatakan dan melahirkan seperti yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam akta yaitu menyangkut objek dari perjanjian yaitu tanah dan harga;  
Bahwa salah satu tugas dari *Judex Facti* (Hakim Tingkat Banding) adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak;  
Bahwa *Judex Facti* harus bertindak arif dan bijaksana serta tidak boleh berat sebelah, "semua peristiwa dan keadaan yang kongkrit harus diperhatikan dengan saksama sebagaimana digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdara: "Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia berdasarkan suatu hak diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembatalan hak orang lain diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu";  
Bahwa dari bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tidak terdapat alasan yang sah untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah *a quo*;  
Bahwa terhadap akta perjanjian dan perikatan (Bukti P1) dan surat keterangan pernyataan (Bukti P2) yang merupakan bukti tertulis Hakim terikat dalam penilaiannya (Pasal 165 HIR, 285 Rbg, 1870 KUHPerdara);  
Bahwa dari uraian tersebut akta perjanjian dan pernyataan (Bukti P1 dan P2) yang dipergunakan sebagai alat bukti setidaknya mempunyai kekuatan terhadap pihak-pihak yang membubuhkan tanda tangan;  
Bahwa telah terbukti dari perjanjian dan perikatan yang dibuat tidak terdapat hal-hal untuk membatalkannya, dimana para pihak telah melaksanakan prestasi sehingga Majelis Hakim keliru dalam penilaian alat-alat bukti dan salah menerapkan hukum sebagaimana mestinya. Dengan membatalkan perjanjian perikatan (Bukti P1 dan P2) mengenai objek perjanjian, sedangkan menurut putusan pengadilan negeri (tingkat pertama) menyatakan adanya *wanprestasi* dalam hubungan hukum antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dengan Termohon Kasasi sebagai penjual berdasarkan perjanjian jual-beli tanah;  
Bahwa tindakan Majelis Hakim Banding dalam membatalkan perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan tidak menilai hubungan hukum yang terjadi dengan benar dan adil sehingga penyelesaian perkara tersebut menjadi tidak tuntas dan tidak mencerminkan rasa keadilan, karena *Judex Facti* mengabaikan nasib/dana Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah diterima pembayarannya oleh Penggugat/Termohon Kasasi selaku penjual atas perjanjian jual-beli tanah *a quo*;  
Bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) haruslah bersifat final, baik syarat formil maupun

Halaman 33 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





syarat materilnya, untuk syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat bukti hak (sertifikat) yang menjadi bukti hak atas tanah;  
Bahwa jual-beli atas tanah dengan suatu perjanjian atau perikatan yang sah dan setelah adanya jual-beli yang dibuat tanpa melibatkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah syah menurut hukum, hanya saja perbuatan hukum jual-beli atau peralihan haknya tersebut belum dapat didaftarkan pada kantor pertanahan untuk peralihan hak dan balik namanya lain halnya bila tanah yang menjadi objek jual-beli telah memiliki hak atas tanah yang tegas berdasarkan atau ditentukan dalam Pasal 16 UUPA Nomor Tahun 1960 bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan bahwa Termohon Kasasi selaku penjual menjual tanahnya hanya berdasarkan bukti penguasaan tanah berupa Surat Keterangan Pembukaan Lahan Nomor 148/SH/2/1988 dan Nomor 149/SH/2/1988 dan hak atas tanahnya belum ditegaskan sesuai Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960;  
Bahwa jual-beli berdasarkan surat keterangan pembukaan lahan tersebut menurut kebiasaan yang terjadi di Provinsi Riau yang sifat haknya belum ditegaskan/atau berdasarkan Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tidak harus dibuat perjanjian jual-belinya di PPAT, bahwa jual belinya dituangkan dalam bentuk SKGR (Surat Keterangan Ganti Kerugian) yang ditandatangani oleh kepala desa dan camat sebagai bukti telah terjadi jual-beli tanah dan SKGR tersebut telah terbit atas biaya yang ditanggung oleh Tergugat/Pemohon Kasasi;  
Bahwa SKGR (Surat Keterangan Ganti Kerugian) yang ditanda tangani oleh pihak kelurahan atau kepala desa dan pihak kecamatan untuk pencatatan dan registrasinya, dimana sifat hak tanahnya adalah garapan “yang masih harus ditegaskan lagi oleh Badan Pertanahan Nasional”, melalui prosedur pendaftaran tanah yang ditentukan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan hak atas tanah sesuai Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960;  
Bahwa dasar SKGR tersebutlah yang diajukan kepada badan pertanahan untuk didaftarkan dan diberikan penegasan haknya apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 artinya surat jual-beli tanah yang terjadi sifatnya masih dibawah tangan karena hak tanahnya masih harus ditegaskan lagi untuk suatu kepastian hukum melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana yang digariskan menurut tata cara pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu diingat, bahwa tugas Hakim (pengadilan) bukanlah sekedar memutus perkara tapi lebih jauh dari situ adalah memutuskannya secara tuntas melalui amar putusan yang jelas sehingga perkara dimaksud suatu saat tuntas secara total dan memberikan keadilan bagi pihak-pihak berdasarkan bukti-bukti dan penerapan hukum yang tepat;

Bahwa bila dicermati pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru secara menyeluruh tidak menyelesaikan masalah sengketa karena *Judex Facti* sangat formalistik, dalam memberi penilaian atas bukti-bukti surat perjanjian pengadilan tinggi harus memberi penilaian yang komprehensif dan logis secara hukum apakah perjanjian jual-beli tersebut sudah cukup dilihat dari sudut formalistik saja lewat analisa Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1267 KUHPertdata;

Bahwa meskipun pihak-pihak bebas untuk membuat suatu perjanjian namun ada batasan yang diatur oleh hukum dan menurut Pasal 1339 KUHPertdata perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang;

Bahwa penilaian atas perjanjian jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi haruslah mengikuti kepatutan dan kebiasaan serta tidak melanggar undang-undang jual beli tanah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi berdasarkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah terjadi menurut kebiasaan setempat dan berdasarkan kepatutan, karena sifat hak atas tanah yang terkandung belum tegas dan belum melalui proses pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 yang sebelumnya adalah PP Nomor 10 Tahun 1961;

Bahwa dari maksud dan tujuan perjanjian jual-beli tersebut telah jelas nyata terbukti ada tanahnya, ada harga jual-belinya dan Pemohon Kasasi juga telah mengeluarkan biaya yang besar untuk membersihkan lahan yang sebelumnya berbentuk hutan dan belukar sehingga menjadi terang dan telah ditanami sawit.

Bahwa investasi tersebut tidak dengan biaya yang sedikit, dari sudut keadilan Majelis Hakim *a quo/Judex Facti* harus mempertimbangkannya dengan adil, karena dari awal Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang Undang sesuai Yurisprudensi Nomor 251 K/SIP/1958 dan Nomor 1230 K/ SIP/1980;

Bahwa maksud pembelian lahan atau tanah oleh pihak pembeli (Tergugat/ Pemohon Kasasi) adalah untuk perkebunan sawit sebagaimana telah dinyatakan dalam pasal kedua surat keterangan pernyataan bersama tanggal 30 April 2009 yang telah ditanda tangani dan disepakati;

Halaman 35 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 35



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jual-beli yang tidak dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam perkara *a quo* menurut hukum adalah sah karena perjanjian jual-belinya memenuhi syarat-syarat materil yang ditentukan undang-undang baik yang mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya (jumlah luasnya) sehingga putusan *Judex Facti* yang membatalkan perjanjian sebagaimana pertimbangan hukumnya adalah suatu penerapan hukum yang keliru.

Bahwa dengan dibatalkannya perjanjian jual-beli tanah, sama sekali *Judex Facti* tidak mempertimbangkan prestasi berupa pembayaran yang telah dilakukan Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan tidak mempertimbangkan segala daya upaya Pemohon Kasasi dalam membersihkan lahan sampai menjadi kebun sawit dengan biaya yang sangat besar;

Bahwa dari putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut apakah telah mencerminkan keadilan yang berimbang..??

Bahwa putusan *Judex Facti* tidak menggambarkan keadilan yang berimbang, bahwa penilaian *Judex Facti* atas bukti-bukti tidak menilai dengan benar hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi sebagai pemberi dan Termohon Kasasi sebagai penjual;

- C. Bahwa menurut pertimbangan hukum putusan Majelis Tingkat Pertama pada halaman 48 alinea pertama:

"Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar pihak Tergugat (Pemohon Kasasi) belum membayar lunas harga tanah yang dibelinya kepada Penggugat sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dan perikatan jual beli yang telah dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat";  
Menimbang bahwa memperhatikan bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas maka wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dapat dikategorikan sebagai "Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya dan memperhatikan pula petitum gugatan Penggugat ternyata bahwa tuntutan yang diajukan Penggugat adalah pembatalan perjanjian;  
Menimbang bahwa tuntutan Tergugat tersebut dihubungkan dengan bentuk wanprestasi Tergugat ternyata bahwa bentuk wanprestasi Tergugat adalah bukan tidak melakukan prestasi sama sekali, melainkan hanya berupa kekurangan pemenuhan prestasi. Maka menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak adil dan tidak cukup alasan untuk membatalkan perjanjian tersebut apalagi tanah objek perkara telah ditanami oleh Tergugat dengan kelapa sawit, sehingga sulit untuk mengembalikan tanah objek perkara dalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya jual-beli oleh karena itu petitum ini dinyatakan ditolak (putusan hakim tingkat pertama halaman 48 dan 49);

Halaman 36 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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

Halaman 36



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama masih terdapat kekurangan pembayaran harga tanah yang dibeli Tergugat (Pemohon Kasasi) dari Tergugat (Termohon Kasasi) sebesar Rp76.060.000,00 (tujuh puluh enam juta enam puluh ribu rupiah) dengan perhitungan yang ditetapkan Majelis pada putusannya (halaman 47) adalah:

- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat (Pemohon Kasasi) berdasarkan pemeriksaan setempat adalah hanya seluas 55,45 hektar sementara yang diperjanjikan luas tanah adalah 56 (lima puluh enam) hektar;
- Dan berdasarkan kuitansi-kuitansi yang telah dipertimbangkan oleh Majelis, Tergugat/Pemohon Kasasi telah membayar kepada Penggugat/Termohon Kasasi adalah sebesar Rp478.440.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp76.060.000,00 (tujuh puluh enam juta enam puluh ribu rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:
  - Luas lahan 55,45 ha (X) Rp10.000.000,00 (harga tanah perhektar) = Rp554.500.000,00;
  - Harga tanah Rp478.440.000,00 (harga yang telah dibayarkan berdasarkan kuitansi yang dipertimbangkan majelis);
  - Maka sisa yang belum dibayar adalah Rp554.500,00-Rp478.440.000,00 = Rp76.060.000,00;

Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 47 luas tanah keseluruhan adalah 67,15 hektar yang dikuasai oleh pihak lain:

- Rajain, seluas lebih kurang 6,25 hektar;
- Merry, seluas lebih kurang 5,45 hektar;
- Belum termasuk yang diklaim oleh Chandra Halim;

Bahwa sisa tanah yang dikuasai Tergugat/Pemohon Kasasi adalah 55,45 hektar dan uang pembelian tanah yang harus dibayarkan oleh Tergugat/ Pemohon Kasasi kepada Penggugat/Termohon Kasasi adalah sebesar Rp76.060.000,00 sementara berdasarkan perhitungan Tergugat/Pemohon Kasasi uang pembayaran tanah kepada Penggugat/Termohon Kasasi berjumlah Rp594.340.000,00 sehingga terjadi kelebihan bayar sebesar Rp34.000.000,00; Bahwa bila dilihat dari bukti perjanjian P1 dan P2 jelas dan nyata bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu dimana luas yang diperjanjikan semula adalah 80 hektar, ternyata berdasarkan Bukti P2 hanya seluas 56 hektar. Dan berdasarkan sidang setempat total luas tanah adalah 67,15 hektar dan dikuasai pihak Merry 5,45 hektar dan dikuasai Rajain seluas 6,25 hektar; Bahwa dari fakta-fakta persidangan wajar menurut hukum menyatakan bahwa sesungguhnya Penggugat/Termohon Kasasilah yang terlebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan ingkar janji (wanprestasi) dari bukti perjanjian dan pernyataan (Bukti P1 dan P2) kepada Tergugat selaku pembeli;  
Bahwa ternyata bukti pembayaran yang telah Tergugat/Pemohon Kasasi tidak semua dinilai dan dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya dalam halaman 40 alinea terakhir:  
Maka yang dapat diterima dan diyakini Majelis Hakim sebagai bukti pembayaran pembelian tanah adalah kuitansi pembayaran yang jelas disebutkan peruntukannya untuk pembayaran harga tanah;  
Bukti pembayaran tersebut pada poin 1 sampai dengan 59 (halaman 40 sampai dengan 42) berjumlah Rp478.440.000,00;  
Bahwa sikap penilaian Majelis Hakim tersebut adalah keliru, karena bukti kuitansi pembayaran yang lainnya tidak dinilai dan dipertimbangkan karena tidak jelas disebut peruntukannya. Alasan kekeliruan Majelis Hakim adalah:

- 1) Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hubungan jual-beli tanah, kewajiban Pemohon Kasasi sebagai pembeli adalah melakukan pembayaran yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran kepada Termohon Kasasi selaku penjual;  
Bahwa seluruh bukti pembayaran tersebut diakui dan ditandatangani oleh Penggugat/Termohon Kasasi dan uangnya telah diterima;  
Bahwa tidak ada alasan lain/hubungan hukum lain yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi selain jual-beli tanah *a quo* dan seluruh kewajiban pembayaran yang ditanggung Pemohon Kasasi telah tertuang dalam perjanjian jual-beli sebagai bentuk prestasinya sehingga tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk mengesampingkan bukti pembayaran yang telah dilakukan Pemohon Kasasi sebagai pembeli;
- 2) Bahwa bukti kuitansi pembayaran tersebut adalah sah secara hukum dan mempunyai nilai pembuktian yang harus diperhitungkan dan telah diakui oleh Termohon Kasasi. Bahwa segala bentuk penerimaan uang oleh Termohon Kasasi diperhitungkan kemudian dan diselisihkan dengan pembayaran sesuai dengan jumlah tanah yang ada. ( *Vide* Bukti P1 Perjanjian tanggal 2-2-2008 Pasal 5 angka 3);  
Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah keliru dan tidak tepat karena tidak berdasarkan bukti-bukti perjanjian, karena dalam Pasal 05 Perjanjian dan Perikatan (Bukti P1) jelas disebutkan pihak kedua/penjual/ Penggugat/Termohon Kasasi akan menerima pelunasan setelah dikurangi semua hutang-piutang;  
Bahwa oleh karenanya pihak kedua akan menerima pelunasan setelah dikurangi semua hutang-piutang pihak penjual/Penggugat/Termohon Kasasi;  
Bahwa dari uraian tersebut jelaslah berdasarkan bukti-bukti ternyata Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi sehingga oleh karenanya

Halaman 38 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar menurut hukum Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan reconvensi Tergugat/Penggugat Reconvensi karena dapat dibuktikan sehingga dengan demikian tindakan Majelis Hakim yang mengesampingkan pembayaran yang telah diterima Penggugat/Termohon Kasasi selaku penjual adalah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya. Seharusnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat/Termohon Kasasi sebagai bukti pembayaran yang menjadi kewajiban Tergugat/Pemohon Kasasi selaku pembeli; Bahwa karena terbukti bahwa Termohon Kasasi selaku penjual telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu, maka berdasarkan azas “ *non adimpleti contractus* ” yaitu “seseorang tidak berhak mengajukan gugatan/ menggugat apabila dia sendiri (Penggugat/penjual) tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat/Termohon Kasasi haruslah ditolak. ( *Vide* Yurisprudensi

Mahkamah Agung RI Nomor 544/PK/PDT/1995;

D. Tentang pemeriksaan setempat;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan

sidang ditempat;

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001

tentang Pemeriksaan Setempat yang menyatakan sebaiknya Pengadilan

Negeri mengadakan pemeriksaan setempat berdasarkan Pasal 153 HIR/

Pasal 180 Rbg, apabila objek sengketa adalah tanah, dianggap perlu:

- Dilakukan pengukuran setiap batas tanah;

- Membuat gambar situasi tanah;

Bahwa hal tersebut telah dipenuhi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dari

fakta-fakta yang ditemukan, tidak adanya kesesuaian mengenai letak dan

ukuran tanah menurut SKT/Surat Keterangan Tanah atas nama Termohon

Kasasi dengan letak dan ukuran yang menjadi fakta sidang ditempat. Bahwa

seharusnya Majelis Hakim melihat dan menyesuaikan letak tanah dan batas-

batasnya serta ukurannya sesuai dengan bukti penguasaan berupa SKT/Surat

Keterangan Kepemilikan tanah objek perkara dan sebagai objek jual-beli.

Bahwa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam

menggambarkan dan memposisikan tanah objek perkara tidak sesuai dan tidak

menurut bukti penguasaan yang telah dibuktikan sehingga pertimbangan hukum

Majelis mengenai letak dan luas tanah bertentangan dengan Surat Edaran

Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tidak sejalan dengan Putusan

Mahkamah Agung Nomor 3537 K/PDT/1984;

Bahwa apa yang dikemukakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung

Nomor 7 Tahun 2001 di atas sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung

Nomor 3537 K/PDT/1984 yang menegaskan “hasil pemeriksaan setempat

Halaman 39 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



berfungsi memperjelas objek gugatan (luas dan letak, batas tanah terperkara secara defenitif”;  
Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis terbukti terdapat tanah objek jual beli dikuasai oleh Merry dan Rajain, dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa barang atau tanah yang dijual oleh Penggugat terhadap Tergugat (Pemohon Kasasi) tidak sesuai jumlahnya sementara Tergugat (Pemohon Kasasi) telah melakukan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati dan Majelis Hakim lebih berpegang pada hasil pemeriksaan setempat atas objek perjanjian dengan dalil-dalil pembuktiannya (Mengenai luas dan batas tanahnya);  
Bahwa penguasaan pihak Merry dan Rajain membuktikan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku penjual;  
Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut putusan Majelis tidak menggambarkan keadaan dan fakta yang sebenarnya dan keliru dalam menilai alat-alat bukti dan fakta-fakta;  
Bahwa disamping objek perkara dikuasai oleh Merry dan Rajain ternyata ada pihak lain juga yang menguasai lahan tersebut yaitu Chandra Halim. Hal tersebut membuktikan Penggugat selaku penjual tidak jujur dan tidak memiliki iktikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Bahwa oleh karenanya sangat wajar dan adil menurut hukum bahwa penggugatlah semestinya dinyatakan telah melakukan wanprestasi;  
Bahwa tindakan Majelis Hakim sangat keliru dalam melakukan penilaian atas fakta sidang ditempat dalam pemeriksaan objek perkara arena secara yuridis formal, hasil pemeriksaan setempat bukan alat bukti (tidak termasuk sebagai alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 HIR, Pasal 1886 KUHPerdara atau Pasal 283 Rbg) oleh karena itu tidak sah sebagai alat bukti, sehingga pada dasarnya tidak mempunyai nilai pembuktian karena pemeriksaan setempat berfungsi untuk memperjelas objek gugatan namun tidak mengabaikan bukti penguasaan atas tanah yang menjadi objek perjanjian;  
Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding ( *Judex Facti* ) keliru dalam mempertimbangkan kepentingan hukum para pihak dalam perkara *a quo*, karena secara umum peranan Hakim dalam persidangan perdata adalah melakukan penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta yang memiliki hubungan antara keduanya yang diajukan kedua pihak yang berperkara. Bahwa pengadilan itu disebut “ *Judex Facti*” karena fokus sasaran peranan Hakim adalah penilaian atas bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang saling berkaitan. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Hakim Tingkat Banding tidak menilai keterkaitan/hubungan bukti-bukti satu sama lainnya secara cermat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam proses hukum acara perdata, Hakim berperan menerapkan hukum pembuktian dalam 4 klasifikasi:

1. Menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya diantara kedua belah pihak yang bersengketa;
2. Memberikan beban pembuktian kepada salah satu pihak atau kepada kedua belah pihak;
3. Memberikan penilaian atas alat-alat bukti dengan/atas hubungan hukum antara pihak-pihak;
4. Menemukan hukum diantara persengketaan kedua belah pihak;

Dari hal tersebut jelas terlihat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar untuk memutus perkara *a quo* oleh Majelis Hakim Tingkat Banding adalah tidak menyeluruh dan sangat bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta yang dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebelumnya.

Oleh karenanya wajar putusan banding dari Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut untuk dibatalkan dengan alasan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena tidak mempertimbangkan secara cukup dan benar atas bukti-bukti dan fakta hukum (*onvoldoende gemotiveerd*); Bahwa (*Judex Facti*) dalam mengadili dan memutuskan perkara *a quo* telah tidak dengan tepat dan benar menerapkan suatu peraturan hukum

sebagaimana mestinya serta tidak menilai alat bukti mengadili menurut ketentuan undang-undang, serta tidak memuat alasan dan dasar putusan yang cukup, tidak memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili sebagaimana diatur pada Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karena itu memori kasasi dari Pemohon Kasasi haruslah diterima; Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan.

Bahwa alasan Pemohon Kasasi tersebut dapat diterima, karena Pengadilan (*Judex Facti*) salah dalam menerapkan hukum dan dalam pertimbangan hukumnya tersebut tidak menilai alat bukti dengan benar. Bahwa alasan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan putusan *a quo* adalah tidak beralasan hukum dan merupakan pengingkaran terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi yang diajukan adalah hal-hal yang mengenai kesalahan penerapan dalam penilaian bukti-bukti oleh *Judex Facti* dan alasan-alasan keberatan kasasi adalah alasan-alasan yang berdasarkan fakta hukum. Untuk itu mohon kepada Hakim Agung menerima alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya, oleh karenanya menyatakan membatalkan putusan banding dan tingkat pertama *a quo*;



Bahwa putusan *a quo* tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan tidak cermat cukup bahwa alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan *Judex Facti* tidak bertitik tolak dari ketentuan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum dalam perjanjian Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana dirubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan, dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam putusannya  
Bahwa pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan *a quo* *Judex Facti* tidak mengemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang dan pembuktian secara saksama;  
Bahwa dari analisis hukum, bahwa keputusan *a quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding seharusnya menjelaskan pendapatnya berdasarkan bukti-bukti yang telah dirumuskan secara tepat, cermat dan benar untuk menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara *a quo* yang dituangkan dalam putusan ;  
Bahwa oleh karenanya putusan *a quo* tidak mendeskripsikan alat-alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian secara lengkap dan saksama, sehingga beralasan hukum bagi Pemohon Kasasi untuk menyatakan bahwa putusan *a quo*, adalah suatu putusan yang *onvoldoende gemotiveerd*, karena didasari ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 18 Undang Undang No mor 14 Tahun 1970, sebagaimana dirubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa karena jual beli objek sengketa/tanah tidak dilakukan menurut peraturan perundang-undangan yaitu di hadapan PPAT maupun menurut hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adat yaitu terang dan tunai, maka perjanjian *a quo* dianggap secara hukum tidak ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDY SURYANTO, tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EDY SURYANTO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 Rabu, tanggal 14 Desember 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua,

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00





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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 44 dari 45 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2016

**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)