



**PUTUSAN**

**Nomor 1584 K/Pdt/2013**

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

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

**ROBERT KOROMPIS**, bertempat tinggal di Taman Ratu Blok DII/I, RT/RW 006/013 Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Madya Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Olga Len Sumampouw, SH., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jl. Achmad Yani 24 No. 1, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2011, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

melawan

**JEANE WUISAN**, bertempat tinggal di Jln. Pogidon Raya, Lingkungan II, Kelurahan Mahawu, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Semmy Manahoma, SH.,MH., Advokat berkantor di Jln. Pingkan Matindas, Kelurahan Dendengan Dalam, Lingkungan IV Nomor 70, Kecamatan Tikala, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2011, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

1. **HENRIE AUGUST LIDELL KUMAAT**, bertempat tinggal di Jalan Sungai Garong No. 9 Jakarta Pusat;
2. **OLGA M. KALALO**, bertempat tinggal di Jln. Tongkol No. 11, Kelurahan Sindulang II, Lingkungan I, Kecamatan Tuminting, Kota Manado;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pumorouw, Kota Manado, para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III dan turut Tergugat/ para turut Terbanding;  
Mahkamah Agung tersebut;  
Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I ada memiliki 6 (enam) bidang tanah, yang masing-masing, tercatat sebagai:
  - SHM No. 65/Molas (sis), luas 27857 m<sup>2</sup>, sesuai surat ukur No. 1511, tanggal 25 Mei 1981;
  - SHM No. 74/Molas, luas 16000 m<sup>2</sup>, sesuai surat Ukur No. 3135, tanggal 27 Agustus 1981;
  - SHM No. 147/Molas (sis), luas 15000 m<sup>2</sup>, sesuai Surat Ukur No. 3616, tanggal 17 Juli 1982;
  - SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, sesuai surat ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982;
  - SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, sesuai surat ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
  - SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, sesuai surat ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
2. Bahwa untuk menjual ke-enam bidang tanah tersebut, Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Tergugat II, masing-masing berdasarkan surat Kuasa Notariel, yang kesemuanya dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH., Notaris di Jakarta, yaitu:
  - Surat Kuasa No. 65 tanggal 13 Maret 2008;
  - Surat Kuasa No. 68 tanggal 13 Maret 2008;
  - Surat Kuasa No. 71 tanggal 13 Maret 2008;
  - Surat Kuasa No. 75 tanggal 13 Maret 2,008;
  - Surat Kuasa No. 78 tanggal 13 Maret 2008;
  - Surat Kuasa No. 81 tanggal 13 Maret 2008;
3. Bahwa berdasarkan surat kuasa-surat kuasa sebagaimana tersebut di atas, Tergugat II mengikatkan dirinya untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat, sebagaimana yang nyata dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009;

Hal. 2 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

4. Bahwa walaupun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tersebut, hanya menyebutkan luas tanah yang akan dijual kepada Penggugat adalah 30000 m<sup>2</sup>, (tiga puluh ribu meter persegi) yang dihitung dari lokasi jalan raya sampai dengan lokasi pantai, namun secara faktual, posisi dan luas bidang tanah sebagaimana dimaksud, tertujuh kepada SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan hal ini secara lisan telah disepakati oleh Tergugat II dengan Penggugat, dimana Tergugat II telah menyerahkan fotocopy ketiga sertifikat tersebut kepada Penggugat;
5. Bahwa harga jual-beli untuk ketiga bidang tanah sesuai SHM-SHM sebagaimana tersebut pada posita angka 4 di atas, disepakati dengan harga Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), dengan cara pembayaran, sebagai berikut:
  - Pembayaran Pertama sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 3 September 2009;
  - Pembayaran Kedua sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 10 September 2009; dan
  - Pembayaran Ketiga (terakhir) sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 3 Desember 2009;
6. Bahwa pada tanggal 3 September 2009 Penggugat telah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang dilakukan dengan cara pemindah bukuan ke rekening Tergugat III yang ada pada Kantor Bank Central Asia Cabang Manado, Nomor 0260030795 dan pada tanggal 10 September 2009 Penggugat telah melakukan pembayaran kedua sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang dilakukan dengan cara mentransfer lagi ke rekening Tergugat III yang ada pada Kantor Bank Central Asia Cabang Manado dengan nomor rekening yang sama, sedangkan mengenai pembayaran ketiga, Penggugat belum dapat melaksanakannya, mengingat adanya pihak ketiga yang mensomeer atau menegur Penggugat terkait masih adanya permasalahan lain antara pihak

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga dimaksud dengan para Tergugat berkenaan dengan sengketa kepemilikan bidang tanah yang dijual kepada Penggugat;

7. Bahwa sesaat setelah pembayaran pertama dan pembayaran kedua selesai dilaksanakan, maka Tergugat II serta merta merelakan Penggugat untuk menguasai lokasi tanah dimaksud secara bebas, hal mana terbukti sejak penguasaan Penggugat dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2010, Penggugat tidak pernah ditegur, dilarang dan/atau diusir keluar oleh para Tergugat dan/atau oleh Tergugat II, nanti setelah awal tahun 2011, barulah Tergugat II menegur Penggugat atas penguasaan lokasi tanah dimaksud dengan alasan yang tidak jelas;
8. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran dimuka sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), maka penguasaan Penggugat atas lokasi tanah dimaksud patut dan dengan beritikad baik serta tidak melawan hukum. Hal mana telah sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang mengatur bahwa "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";
9. Bahwa terkait dengan permasalahan tersebut pada posita angka 6 di atas, Penggugat telah menyampaikannya kepada Tergugat II dan hal tersebut diakui oleh Tergugat II sebagai suatu kebenaran dan karenanya Tergugat II menyatakan kepada Penggugat secara tertulis bahwa pembayaran ketiga (pembayaran terakhir) akan dilakukan setelah permasalahan antara para Tergugat dengan pihak ketiga dimaksud telah terselesaikan, oleh karenanya maka pada saat jatuh tempo pembayaran ketiga pada tanggal 3 Desember 2009, pembayaran sebagaimana dimaksud belum dapat dilaksanakan;
10. Bahwa walaupun telah ditegaskan penundaan pembayaran ketiga atau pembayaran terakhir sebagaimana tersebut, akan tetapi dalam perkembangannya, Tergugat II meminta kepada Penggugat kiranya dapat memberikan sejumlah uang kepada Tergugat III, jumlah mana akan diperhitungkan dengan sisa harga jual beli tanah yang belum dibayarkan, oleh sebab itu maka pada tanggal 28 Oktober 2010 dan tanggal 17 Desember 2010 Penggugat telah memenuhi permintaan-permintaan tersebut, masing-masing sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh

Hal. 4 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

juta rupiah) dan Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang kesemuanya diterima oleh Tergugat III, baik melalui rekening maupun yang diterima langsung;

11. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa permasalahan antara para Tergugat dengan pihak ketiga sebagaimana tersebut telah terselesaikan, maka sekitar Februari 2011 s/d Maret 2011, Penggugat sudah bertemu dengan Tergugat II dan/atau keluarganya sebanyak 6 (enam) kali untuk tujuan pembayaran sisa harga tanah molas dimaksud yang masih tersisa sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) sehingga proses balik nama dari Tergugat I kepada Penggugat dapat dilaksanakan, akan tetapi niat baik dari Penggugat sebagaimana tersebut tidak direspon dengan baik oleh Tergugat II dan/atau keluarganya, bahkan Tergugat II meminta kepada Penggugat agar pembayaran tahap terakhir ditingkatkan sehingga mencapai total harga jual beli tanah dimaksud menjadi Rp6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
12. Bahwa permintaan Tergugat II untuk menaikkan harga jual beli tanah dari Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) menjadi Rp6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tidak dapat diterima oleh Penggugat karena hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Pasal 3 butir 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tersebut serta sangat merugikan Penggugat;
13. Bahwa karena Tergugat II tetap tidak bersedia untuk menerima pembayaran sisa harga tanah dimaksud, maka pada tanggal 9 Mei 2011, Penggugat telah melayangkan Somasi Pertama atau Surat Teguran Pertama kepada Tergugat II agar menerima pembayaran sisa harga jual beli tanah dimaksud dari Penggugat, namun Somasi tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh Tergugat II, untuk itu Penggugat kembali melayangkan Somasi Kedua dan ketiga, masing-masing pada tanggal 18 Mei dan 27 Mei 2011;
14. Bahwa sekalipun Penggugat telah melayangkan Somasi atau Surat Teguran kepada Tergugat II sebanyak 3 (tiga) kali, namun Tergugat II tetap saja beritikad tidak baik yaitu tidak berkeinginan untuk melaksanakan prestasinya, dimana Tergugat II telah mengikatkan diri dalam Perjanjian untuk menjual dan menyerahkan kepada Penggugat selaku Pembeli, yaitu sebagian tanah pertanian yang terletak dari lokasi jalan raya sampai dengan

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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)





lokasi pantai, dengan luas  $\pm 30000 \text{ m}^2$  (tiga puluh ribu meter persegi), sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 2 Perjanjian *a quo*, apalagi Penggugat selaku pihak pembeli telah melakukan pembayaran di muka sebesar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan harga jual beli sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tersebut telah dilakukan sesuai Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dengan demikian maka Perjanjian dimaksud adalah sah menurut hukum, oleh karenanya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga tindakan Tergugat II yang tetap beritikad tidak baik dan tetap tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana tersebut di atas, merupakan tindakan yang secara nyata-nyata telah bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat;
16. Bahwa sekalipun telah jelas dan terang bahwasanya Tergugat II yang melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada diri Penggugat terkait pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tersebut, namun demikian Tergugat II telah berusaha untuk memutar balikan fakta hukum dimaksud, seolah-olah Penggugat telah ingkar janji dan karenanya Penggugat telah dilaporkan secara pidana ke pihak kepolisian selaku Terlapor karena diduga telah melakukan tindak pidana pencurian sebagaimana diatur dalam Pasal 362 KUH Pidana, jo. Pasal 406 KUH Pidana tentang menghancurkan atau merusakkan barang, hal mana telah nyata dalam Laporan Polisi No.LP/175/IV/2011/SULUT/SPKT, tanggal 19 April 2011;
17. Bahwa tindakan Tergugat II sebagaimana tersebut pada posita angka 16 di atas, membuktikan bahwa Tergugat II akan benar-benar bersikap sama untuk tidak mau menerima sisa pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) hal mana menimbulkan ketidakpastian hukum. Untuk itu dan demi memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tersebut, maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri

Hal. 6 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



Manado agar diperiksa dan diputuskan sehingga dapat memberikan kepastian hukum terkait permasalahan *a quo*;

18. Bahwa Tergugat II dan/atau para Tergugat yang secara sepihak tidak mau menerima atau menolak menerima sisa pembayaran harga jual beli tanah *a quo* sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) dari Penggugat, nyata-nyata merupakan tindakan yang tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya maka adalah beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menghukum para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran harga jual beli tanah *a quo* sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), dengan demikian jual beli tanah *a quo* dinyatakan selesai dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
19. Bahwa oleh karena sisa pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) merupakan pembayaran final atau pembayaran terakhir, maka sangat beralasan menurut hukum bagi Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk memutus menyatakan bahwa jual beli tanah atas bidang tanah sesuai SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999, telah selesai dan sah menurut hukum;
20. Bahwa karena jual beli tanah dimaksud telah selesai dan sah menurut hukum, maka sangat beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menghukum Turut Tergugat untuk seketika melakukan proses balik nama terhadap SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan dari Tergugat I kepada Penggugat

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

21. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat disamping adanya kekwatiran SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999, akan dipindah tangankan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada orang lain, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas bidang tanah-bidang tanah tersebut di atas;
22. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya prestasi Penggugat kepada para Tergugat, yakni untuk melaksanakan pembayaran terakhir sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenaan untuk menerima konsinyasi dari Penggugat uang sejumlah Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) untuk dititipkan di Pengadilan Negeri Manado;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 antara Tergugat II dengan Penggugat tentang jual beli tanah di Molas adalah mengenai SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa harga jual beli tanah di Molas antara Penggugat dengan Tergugat II sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa pembayaran dimuka sebesar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang

Hal. 8 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh Tergugat III terkait pembelian bidang tanah di Molas sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah sah dan beralasan hukum;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa pembayaran terhadap pembelian bidang tanah di Molas sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan bahwa penguasaan Penggugat atas bidang tanah di Molas sesuai SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 adalah sah dan beralasan menurut hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II telah melakukan tindakan wanprestasi atau ingkar janji, karena:
  - secara sepihak menaikkan harga jual beli tanah dan Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) menjadi Rp6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
  - tidak bersedia untuk menerima atau menolak menerima pembayaran dari Penggugat terhadap pembayaran sisa harga jual beli tanah *a quo*, sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
9. Menyatakan menerima konsinyasi dari Penggugat uang sejumlah Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) untuk dititipkan di Pengadilan Negeri Manado, sebagai jaminan pembayaran kepada para Tergugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009;
10. Menghukum para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran harga jual beli tanah *a quo* sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

11. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 telah selesai dan Penggugat adalah pemilik yang sah;
12. Menghukum turut Tergugat untuk seketika melakukan proses balik nama terhadap SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dan SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 dari Tergugat I kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
13. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan ini;

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

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Surat Kuasa Penggugat tertanggal 3 Juni 2011 yang ditanda tangani oleh Jeane Wuisan selaku Pemberi Kuasa dan Yance Salambau, SH, MH, Maulud Bushari, SH dan Muhammad Suherman, SH, selaku Penerima Kuasa dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tertanggal 8 Juni 2011 dengan diberi No.Register 236/SK/2011, menurut hukum haruslah dinyatakan tidak memenuhi syarat sebagai Kuasa Khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 123 HIR/147 RBg ayat (1) karena didalam "Surat Kuasa" tidak diuraikan secara jelas dan konkrit pokok dan objek sengketa sebagai dasar gugatan Penerima Kuasa selaku Penggugat selain hanya semata-mata diberikan kuasa untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi (ingkar janji), namun tidak diuraikan secara konkrit Perjanjian tanggal berapa/bulan berapa dan tahun berapa yang diingkari oleh para Tergugat dan turut Tergugat, sehingga menurut hukum para Tergugat dan turut Tergugat dapat dinyatakan Wanprestasi terhadap Penggugat. Demikian pula tidak dinyatakan dalam Surat Kuasa siapa-siapa yang melakukan wanprestasi;

Hal. 10 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena "Surat Kuasa" tertanggal 3 Juni 2011 yang diterima oleh Yance Salambau, SH,MH., Maulud Buchari, SH, Muhammd Suherman, SH dan Jeane Wuisan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Manado cacad/tidak memenuhi syarat hukum maka konsekwensi hukumnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Mohon kiranya Majelis Hakim untuk dapat membandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 288 PK/Pdt/1986, tanggal 1 Desember 1987, putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 296 K/Sip/1970, SEMA No. 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959, SEMA No. 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962, SEMA No. 01 Tahun 1972, tanggal 23 Januari 1971 dan SEMA No.6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

2. Bahwa Penggugat keliru karena dalam surat gugatan telah menarik Hendrie August Lidell Kumaat (Tergugat I), Olga M. Kalalo (Tergugat III) dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (turut Tergugat); karena menjadi fakta hukum bahwa dalam surat gugatan yang dijadikan dasar/objek gugatan adalah "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal 3 September 2009 yang ditandatangani oleh Robert Korompis dan Jeane Wuisan, yang artinya menurut hukum hanya mengikat mereka berdua. Namun menjadi fakta bahwa baik dalam Surat Kuasa maupun dalam gugatan Penggugat telah menarik Henrie August Lidell Kumaat, Olga M. Kalalo dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado yang sesungguhnya tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 sebagai objek gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat;

Dengan demikian terbukti dan menjadi fakta hukum yang membuat dan menandatangani "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal 3 September 2009 hanya Robert Korompis (Tergugat II) selaku Pihak Penjual dan Jeane Wuisan (Penggugat) selaku Pihak Pembeli; maka menurut hukum "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal 3 September 2009 hanya berlaku dan mengikat bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara sebagai berikut:

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan: Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;

Demikian pula suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdata;

Namun ternyata, baik dalam "Surat Kuasa" tertanggal 3 Juni 2011 maupun dalam surat Gugatan perkara *a quo*, ada pihak-pihak yang tidak mempunyai ikatan hukum dengan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal 3 September 2009 ditarik sebagai Tergugat I (Hendrie August Lidell Kumaat) Tergugat III (Olga M. Kalalo) dan turut Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado);

Dengan demikian Gugatan Penggugat menurut hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa menyangkut eksepsi pada point 2 tersebut di atas kiranya Yang Mulia Majelis Hakim dapat membandingkan dengan uraian M. Yahya Harahap, SH dalam buku berjudul: Hukum Acara Perdata - tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, dalam halaman 438 menyangkut eksepsi *error in persona*, disertai contohnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 601 K/Sip/1975;

3. Bahwa posita gugatan pada point 14 Penggugat mengakui baru melakukan pembayaran sebesar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan harga yang diperjanjikan Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) - belum termasuk biaya:

- a. Biaya pemecahan Sertifikat Induk;
- b. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat;

Hal. 12 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Biaya Pengukuran Lapangan oleh Badan Pertanahan Nasional;

d. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasal 3 ayat 3 tanggal 3 September 2009; dan pada posita point 22 Penggugat memohon pada Majelis Hakim untuk memenuhi Prestasi Penggugat agar dapat membayar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) pada para Tergugat;

Dengan demikian terbukti menurut hukum gugatan Penggugat tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas. (Mohon dibandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974);

4. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*, dan atau setegas-tegasnya dinyatakan cacat hukum, karena antara posita dan petitum berbeda (tidak bersesuaian) dimana posita gugatan point 5 Penggugat mengakui bahwa sisa pembayaran terhadap tanah *a quo* masih Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) - posita pada point 14 Penggugat mengakui baru membayar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) - posita point 17 dan 18 Penggugat mengakui masih tersisa Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) tidak mau lagi diterima oleh Tergugat II; demikian pula pada posita point 22 Penggugat memohon pada Majelis Hakim, agar Penggugat dapat memenuhi prestasi pada para Tergugat untuk melakukan pembayaran terakhir sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah). Namun pada petitum point 11 Penggugat mengemukakan, “menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 telah selesai dan Penggugat adalah pemilik yang sah”, demikian pula pada petitum point 12 Penggugat menyatakan “menghukum turut Tergugat untuk seketika melakukan proses balik nama terhadap SHM No. 156/Molas luas 9.580 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 367/82 tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas luas 13.185 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 01/Molas 1999 tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas Luas 8.110 m<sup>2</sup> Surat

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 02/Molas/1999 tanggal 5 Januari 1999 dan Tergugat I kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap”;

Bahwa menurut hukum petitum pada point 11 dan point 12 sebagaimana diuraikan di atas tidak dapat dibenarkan karena selain Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud; semenjak tanggal 8 Maret 2011 Tergugat II telah pula melakukan Pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009, sehingga menurut hukum “tidak mungkin” tanah *a quo* yang tidak dibayar lunas oleh Penggugat dapat menjadi milik sah Penggugat dan “tidak mungkin” dapat diproses balik nama untuk dan atas nama Penggugat;

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan cacat hukum, karenanya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa demikian pula dengan ditariknya Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado sebagai turut Tergugat dalam perkara *a quo* dan pernyataan setegas-tegas dan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menghukum turut Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado) untuk seketika melakukan proses balik nama terhadap SHM No.156/Molas luas 9.580 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 3677/82 tanggal 24 Juli 1982, SHM No.611/Molas luas 13.185 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 01/Molas 1999 tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas luas 8.110 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 02/Molas/1999 tanggal 5 Januari 1999, jelas berarti Penggugat telah melakukan “penggabungan” dua sistim hukum acara yang berbeda, yakni Hukum Acara Perdata dan Hukum Acara Tata Usaha Negara; Hal mana menurut hukum tidak dapat dibenarkan karena yurisdiksi mengadili dan Pengadilan Negeri Manado dan PTUN Manado jelas berbeda; Dengan demikian Gugatan Penggugat cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. Dalam Rekonvensi:

Hal. 14 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

### 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

Perkenankanlah Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan menyatakan diri sebagai Penggugat Rekonvensi seraya menarik masing-masing:

1. Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Tergugat I Konvensi ditarik sebagai turut Tergugat I Rekonvensi;
3. Tergugat III Konvensi ditarik sebagai turut Tergugat II Rekonvensi;
4. Turut Tergugat dalam Konvensi (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Manado) ditarik sebagai turut Tergugat III Rekonvensi.

Dengan mengajukan hal-hal pokok sebagai berikut:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan Penggugat Rekonvensi dalam Jawaban Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam jawaban pokok perkara (Konvensi) secara mutatis dan mutandis terurai pula secara sempurna dalam Rekonvensi;
3. Bahwa adalah benar pada tanggal 3 September 2009 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ada mengikatkan diri untuk melakukan jual beli tanah pertanian dengan membuat serta menandatangani "Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas Kec. Molas, Kota Manado", sebagaimana diakui pula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam posita gugatan point ke 3;
4. Bahwa adalah benar luas tanah yang diperjanjikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku pihak Penjual dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku pihak Pembeli sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat 1 "Perjanjian pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas, Kecamatan Molas, Kota Manado" hanyalah seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), luas tanah sebagaimana tersebut akan dipisahkan dan Sertifikat Hak Milik masing-masing bernomor SHM No. 156/Molas luas 9.580 m<sup>2</sup> Surat Ukur No.3677/82 tanggal 24 Juli 1982, SHM No.611/Molas luas 13.185 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 01/Molas 1999 tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas luas 8.110 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 02/

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Molas/1999 tanggal 5 Januari 1999, sebagaimana diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam posita gugatan point 4 dengan membuat serta menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas Kecamatan Molas Kota Manado tertanggal 3 September 2009;

5. Bahwa adapun kesepakatan harga atas tanah Pertanian sebagaimana diuraikan pada point 4 tersebut di atas sedianya dijual Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dengan cara dan waktu pembayaran sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 3 September 2009;
2. Pembayaran kedua sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 10 September 2009;
3. Pembayaran ketiga (terakhir) sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 3 Desember 2009;

6. Bahwa kesepakatan harga serta cara dan waktu pembayaran sebagaimana diuraikan di atas secara jelas dicantumkan dalam Pasal 3 ayat 1 dan ayat 2; belum termasuk biaya-biaya lain seperti:

- a. Biaya pemecahan Sertifikat Induk;
- b. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat;
- c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. Biaya Pengukuran Lapangan oleh Badan Pertanahan Nasional;
- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

Adapun biaya-biaya tersebut di atas termasuk biaya lain yang bila timbul dikemudian hari secara keseluruhan menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pihak Pembeli sebagaimana termuat dalam Pasal 3 ayat 3 "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal 3 September 2009;

7. Bahwa dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas Kecamatan Molas Kota Manado tertanggal 3 September 2009 secara tegas pula dinyatakan dan/atau disetujui

Hal. 16 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Penjual dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah pertanian *a quo* akan diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli setelah Pihak Pembeli membayar lunas keseluruhan harga jual sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), serta biaya-biaya lain sebagaimana diuraikan pada Pasal 2 ayat 3, barulah Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pihak Penjual dapat menyerahkan secara penuh sebagian tanah pertanian tersebut seluas 30.000 m<sup>2</sup> beserta seluruh hak-hak turutannya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pihak Pembeli yaitu tepatnya nanti pada saat pelunasan dan penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan. (Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo*);

8. Bahwa adalah benar Pihak Pembeli/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula sepakat apabila tidak dapat melakukan pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat 1 dan 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* maka Pihak Penjual/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat membatalkan secara sepihak atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas Kecamatan Molas Kota Manado tertanggal 3 September 2009 (Pasal 6 ayat 2) dan Pihak Pembeli/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula berjanji mengikatkan diri pada "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" *a quo* (Pasal 6 ayat 1), oleh karenanya secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus tunduk pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas, Kecamatan Molas, Kota Manado tertanggal 3 September 2009 dibuat dan ditandatangani oleh Pihak Penjual/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Pihak Pembeli/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah sesuai dengan syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara dan karena itulah Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* berlaku sebagai undang-undang yang istimewa dan secara hukum mengikat bagi Pihak Penjual/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



9. Bahwa oleh karena terbukti secara hukum Tergugat Rekonvensi telah tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukan dan telah melakukan sesuatu namun tidak sebagaimana yang seharusnya dilakukan, tegasnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah tidak memenuhi prestasi dan/atau setegas-tegasnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 3 ayat 2 garis datar (-) ke 3 dan Pasal 4 ayat 1, maka pada tanggal 8 Maret 2011 secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009”;
10. Bahwa terbukti secara hukum “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009, disampaikan pada tanggal 8 Maret 2011” adalah sah, mengikat dan berkekuatan hukum, karenanya menurut hukum “perjanjian Pengikatan Jual Beli (Tanah Pertanian) Terletak di Kelurahan Molas, Kecamatan Molas, Kota Manado tertanggal 3 September 2009 dimaksud, terhitung semenjak tanggal 8 Maret 2011 (saat dilakukan “Pembatalan Pengikatan Jual Beli”), menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* telah batal dengan segala akibat hukumnya;
11. Bahwa dengan telah dilakukan Pembatalan Pengikatan Jual Beli sebagaimana diuraikan pada posita point 8 di atas maka pada tanggal 17 Juni 2011 tanah *a quo* telah dilakukan transaksi jual beli oleh turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris di Manado Syane Loho, SH secara sah dan mengikat menurut hukum, sebagaimana terbukti dengan Akta Jual Beli No. No. 3112011, No. 3212011, No. 3312011, No. 3412011, No. 3512011, No. 3612011 yang kesemuanya masing-masing tertanggal 17 Juni 2011. Dan karena itu “tanah *a quo* telah secara sah menurut hukum menjadi milik Penggugat Rekonvensi”;
12. Bahwa meskipun secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* telah batal dengan segala akibat hukum karena wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan lagi pula tanah *a quo* telah

Hal. 18 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013





menjadi milik sah Penggugat Rekonvensi, namun ternyata secara tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, ternyata terhadap tanah *a quo*, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguasai/memagari, mengelola dan/atau memanfaatkan, mendirikan bangunan pembuatan sarang burung wallet, menggunakan untuk fasilitas pembuatan kapal, dan atau apabila ada pihak ketiga dan/atau siapa saja yang mendapat kuasa dari Tergugat Rekonvensi untuk mengambil hasil dan/atau keuntungan atas tanah *a quo* beserta tetanaman yang ada di atasnya secara melawan hukum, yang berakibat timbul kerugian materil maupun imateril yang dapat dirinci kemudian;

13. Bahwa oleh karena tanah *a quo* sebagaimana dikemukakan di atas semenjak tanggal 17 Juni 2011 telah secara sah, mengikat menurut hukum menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dan dengan kepentingan yang mendesak tanah *a quo* sangat dibutuhkan guna diolah, dimanfaatkan untuk dinikmati hasilnya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, maka dimohon dengan hormat melalui Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk memutuskan menurut hukum:

“Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera dengan tanpa syarat apapun untuk keluar, dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi untuk digunakan secara bebas”;

14. Bahwa adapun di atas tanah kebun *a quo*, sebelum dikuasai secara sepihak tanpa hak dan melawan hukum, ada tanaman kelapa produktif sebanyak k.l. 236 pohon/batang, namun semenjak bulan September 2009 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau setidaknya telah menyuruh orang lain menebang pohon kelapa yang terdapat di atas tanah *a quo* sebanyak 16 pohon/batang dan sisanya sebanyak 220 pohon/batang dinikmati hasilnya secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga berakibat Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian;



15. Bahwa adapun kerugian materil maupun imateril sebagaimana dikemukakan pada posita gugatan Rekonvensi point 10 dan point 12 dapat dirinci seperti berikut:

1. Kerugian Materil karena:

- Penggugat Rekonvensi tidak dapat lagi mengolah/mengambil hasil tanaman kelapa sebanyak 220 pohon/batang guna dijadikan kopra, dengan perincian setiap pohon kelapa sebanyak 25 buah setiap kali panen (kwartal) dikalikan dengan 220 pohon = 5.500 (lima ribu lima ratus) buah untuk sekali panen setiap 3 (tiga) bulan untuk satu kali panen (kwartal) dengan hasil rata-rata 300 buah kelapa = 100 Kg;

Dengan demikian setiap kali panen (kwartal) dan/atau setiap 3 bulan 5.500 buah dibagi 300 = 1.883 Kg setiap kali panen (kwartal) yang bila dikalikan dengan harga jual kopra dapat dirata-ratakan  $\text{Rp}7.000,-/\text{Kg} \times 1.883 \text{ Kg} = \text{Rp}12.831.000,-$  (dua belas juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) setiap kali panen (kwartal); dan bila dikalikan dengan selama penguasaan secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi, semenjak bulan September 2009 sampai sekarang yaitu:

1 tahun = 4 kwartal;

September 2009 s/d Desember 2011 = 9 kali kwartal;

Jadi: 9 kwartal  $\times \text{Rp}12.831.000,- = \text{Rp}115.479.000,-$ ;

(seratus lima belas juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Jumlah tersebut akan tetap bertambah sesuai perhitungan dimaksud terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

- Tergugat Rekonvensi dengan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi dan/atau secara melawan hukum telah 2 tahun 3 bulan (September 2009 s/d Desember 2011) memanfaatkan secara bisnis sebagian lokasi tanah *a quo* dengan cara membuat galangan kapal ikan (pajeko), dengan hasil penjualan setiap unit diperkirakan  $\text{Rp}2.000.000.000,-$  (dua milyar rupiah), dan selama waktu penguasaan secara tanpa hak dan melawan hukum telah

Hal. 20 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



diproduksi sebanyak 4 (empat) unit, 3 (tiga) unit telah selesai dengan masing-masing diberi nama Victoria 3, Victoria 4 dan Victori 5, ketiganya atas nama pemilik Ventje Yapar (suami Tergugat Rekonvensi), ketiga kapal tersebut saat ini digunakan untuk melakukan penangkapan ikan, sedangkan 1 (satu) unit sedang dalam proses penyelesaian;

Dengan demikian keuntungan yang didapat oleh Tergugat Rekonvensi dengan menggunakan fasilitas secara tanpa ijin dan melawan hukum atas sebagian tanah *a quo* milik Penggugat Rekonvensi untuk digunakan pembuatan/produksi kapal, dapat dikalikan Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) per unit x 4 unit = Rp8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);

Bahwa oleh karena ketiga unit kapal ikan (pajeko) masing-masing diberi nama Victoria 3, Victoria 4 dan Victori 5 adalah hasil produksi dan atas sebagian tanah *a quo* milik Penggugat Rekonvensi, kapal-kapal mana diperkirakan semenjak Juli 2010 sampai saat ini aktif setiap minggu sebanyak 6 (enam) kali melakukan kegiatan penangkapan ikan dengan hasil setiap hari diperkirakan Rp15.000.000,- (lima belas juta) per unit, maka penghasilan setiap hari untuk tiga unit kapal diperkirakan = Rp45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) x 6 hari = Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena ketiga unit kapal tersebut masing-masing dioperasikan yaitu:

• VICTORIA 3:

Mulai bulan Juli 2010 s/d bulan Desember 2011 = 108 Minggu x  
Rp90.000.000,-/Minggu = Rp9.720.000.000,-;  
(sembilan milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

• VICTORIA 4:

Mulai bulan Juli 2010 s/d bulan Desember 2011 = 108 Minggu x  
Rp90.000.000,-/Minggu = Rp 9.720.000.000,-  
(sembilan milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

• VICTORI 5:



Mulai bulan Juli 2010 s/d bulan Desember 2011 = 108 Minggu x  
Rp90.000.000,-/Minggu = Rp9.720.000.000,-;

(sembilan milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Dengan demikian keuntungan yang diperoleh Tergugat Rekonvensi dari penghasilan kapal ikan yang diproduksi secara tanpa ijin dan melawan hukum di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah:

3 Kapal x Rp9.720.000.000,- = Rp29.160.000.000,- (dua puluh sembilan milyar seratus enam puluh juta rupiah);

Untuk itu Penggugat Rekonvensi wajib menuntut pembagian hasil kepada Tergugat Rekonvensi karena telah menggunakan fasilitas tanah Penggugat Rekonvensi secara tanpa ijin dan melawan hukum untuk pembuatan tiga unit kapal ikan (pajeko) yang telah dioperasikan sebesar 30% dan total penghasilan tiga unit kapal ikan dimaksud;

Dengan demikian Tergugat Rekonvensi wajib membayar kepada Penggugat Rekonvensi  $Rp29.160.000.000,- \times 30\% = Rp8.748.000.000,-$  (delapan milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Sedangkan untuk 1 (satu) unit kapal yang sedang dalam proses penyelesaian dapat dihitung  $Rp2.000.000.000,-$  (dua milyar rupiah)  $\times 30\% = Rp600.000.000,-$  (enam ratus juta rupiah);

- Kerugian karena telah ditebang 16 pohon kelapa yang masih produktif dapat dihitung per pohon  $Rp1.000.000,-$  (satu juta rupiah)  $\times 16$  (enam belas) pohon =  $Rp16.000.000,-$  (enam belas juta rupiah);

Dengan demikian jumlah kerugian materil yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan adalah:

a. Kerugian buah kelapa untuk dijadikan

kopra = Rp 115.479.000,-

b. Kewajiban yang harus

dibayar sebesar 30 %

pengoperasian 3 kapal

Hal. 22 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



Pajeko	= Rp8.748.000.000,-
c. Kerugian 16 pohon kelapa ditebang	= Rp 16.000.000,-
d. Kewajiban yang harus dibayar sebesar 30% untuk 1 buah kapal dalam proses penyelesaian	= <u>Rp 600.000.000,-</u>
J u m l a h	= Rp9.479.479.000,-

Dengan demikian jumlah kerugian materil yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar = Rp9.479.479.000,-;

(sembilan milyar empat ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

pembayaran mana akan terus bertambah sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;

2. Kerugian Imateril karena:

Secara hukum Tergugat Rekonvensi telah mengetahui bahwa tanah *a quo* adalah milik Penggugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi selalu saja membuat pernyataan yang diketahui umum secara berulang kali melalui media massa (Koran Media Sulut, Komentor, Metro dan Manado Post) dengan menyatakan bahwa tanah *a quo* bukan milik Penggugat Rekonvensi sehingga secara moral Penggugat Rekonvensi sangat malu, lagi pula akibat dari pernyataan Tergugat Rekonvensi melalui media massa (Koran) dengan menyatakan tanah *a quo* adalah bukan milik Penggugat Rekonvensi maka terkesan di masyarakat dan/atau diantara rekan-rekan bisnis Penggugat Rekonvensi bahwa seolah-olah Penggugat Rekonvensi adalah orang yang telah melakukan kebohongan sehingga Penggugat Rekonvensi sangat malu, oleh karenanya layak menurut hukum Penggugat Rekonvensi berhak menuntut kerugian imateril kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah);

16. Bahwa terbukti menurut hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai, mengolah,

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan dan menikmati hasil tanah *a quo* secara tanpa hak dan melawan hukum;

Bahwa pula untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak menjadi ilusoir kelak, maka dimohon agar Pengadilan Negeri Manado dapat melakukan Sita Jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi masing-masing berupa:

- 5 (lima) unit kapal ikan (Pajeko) masing-masing bernama Victoria 1, Victoria 2, Victoria 3, Victoria 4, Victori 5 atas nama Ventje Yapar (suami Tergugat Rekonvensi);
- 7 (tujuh) unit kapal ikan masing-masing bernama Tiberias 1, Tiberias 2, Tiberias 3, Tiberias 4, Tiberias 5, Tiberias 6, Tiberias 7; Keseluruhan kapal tersebut tempat parkir (berlabuh) di pelelangan ikan Tempat Pelelangan Ikan di Jati Kelurahan Tumumpa, Kecamatan Tuminting Kota Manado;
- 3 (tiga) unit ruko, berkedudukan di Jalan Hasanudin Kelurahan Islam, Lingkungan II Kecamatan Tuminting, Kota Manado, tepatnya di depan toko kembang Deasy dan di sebelah Utara STIE Sulut Manado;
- 1 (satu) unit rumah tinggal berkedudukan di Jalan Pogidon Raya, Lingkungan II, Kelurahan Mahawu, Kecamatan Tuminting Kota Manado;

17. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi dapat pula melaksanakan putusan perkara ini secara sukarela, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

18. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat Rekonvensi ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat, maka dimohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Hal. 24 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 163/Pdt.G/2011/PN.Mdo tanggal 18 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 antara Tergugat II dengan Penggugat tentang jual beli tanah di Molas adalah mengenai SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999 tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa harga jual beli tanah di Molas antara Penggugat dengan Tergugat II sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa pembayaran dimuka sebesar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat III dengan sepengetahuan Tergugat II terkait pembelian bidang tanah di Molas sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah sah dan beralasan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa pembayaran terhadap (pembelian bidang tanah di Molas sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 adalah sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan bahwa penguasaan Penggugat atas bidang tanah di Molas sesuai SHM No. 156/Molas, luas 9580 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3677/82, tanggal 24 Juli 1982, SHM No. 611/Molas, luas 13185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 01/Molas/1999 tanggal 5 Januari 1999, SHM No. 612/Molas, luas 8110 m<sup>2</sup>, surat Ukur No. 02/Molas/1999, tanggal 5 Januari 1999 adalah sah dan beralasan menurut hukum;

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II telah melakukan tindakan wanprestasi atau ingkar janji, karena tidak bersedia untuk menerima atau menolak menerima pembayaran dari Penggugat terhadap pembayaran sisa harga jual beli tanah *a quo*, sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran harga jual beli tanah *a quo* sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
9. Menyatakan turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

Dalam Provisi:

- Menolak seluruh provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.346.000,- (satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 167/PDT/2012/PT.MDO tanggal 31 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2011, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor: 163/PDT.G/2011/PN.MDO yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2013 itu juga;

Hal. 26 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Maret 2013;
2. Tergugat I/turut Terbanding I pada tanggal 24 April 2013;
3. Tergugat III/turut Terbanding II pada tanggal 22 April 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 8 April 2013;

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

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

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

Dalam Eksepsi:

Keberatan pertama:

Bahwa sebagaimana eksepsi point 1 (satu) menyangkut "Surat Kuasa", yang telah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi kemukakan adalah jelas-jelas "Surat Kuasa" Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat Pasal 123 HIR/147 Rbg ayat (1), SEMA No: 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, SEMA No: 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, SEMA No: 1 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan SEMA No: 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, dan telah pula melanggar Keputusan MARI Nomor: 288 PK/Pdt/1986, tanggal 1 Desember 1987, yang secara tegas sebagaimana dikutip berikut ini, menyatakan: "Karena ternyata surat kuasa yang diterima oleh Julian Usman dari H. Nuraini dan Siti Djuriah, masing-masing tanggal 25 Juni 1987 sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menyebutkan objek perkara, sehingga surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus karena tidak menyebut apa yang harus digugat (objek gugatan), sedangkan surat-surat kuasa lainnya (bukti P.V s/d P. VIII) selain tidak dapat dipakai sebagai dasar untuk mengajukan gugatan juga

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyebutkan kewenangan penerima kuasa untuk mengajukan gugatan dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima“;

Bahwa Surat Kuasa Penggugat Konvensi dihubungkan dengan objek yang menjadi dasar gugatan adalah sama sekali tidak sinkron karena dalam surat kuasa hanya diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan “wanprestasi” (ingkar janji), demikian pula tidak diuraikan secara kongkrit perjanjian tanggal berapa yang telah diingkari oleh para Tergugat dan turut Tergugat, lagi pula Tergugat I, III dalam Konvensi, sekarang turut Termohon Kasasi I dan II, dan turut Tergugat sekarang turut Termohon Kasasi III, tidak pernah terlibat dalam penandatanganan “Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dalam bentuk apapun juga secara bersama-sama dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding sekarang Pemohon kasasi;

Keberatan kedua:

Bahwa terbukti menurut hukum yang membuat serta menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 3 September 2009 adalah Robert Korompis (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi) dengan Jeane Wuisan (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding, sekarang Termohon Kasasi), namun karena gugatan Konvensi ditujukan pula kepada Hendrie August Lidell Kumaat (Tergugat I) sekarang turut Termohon Kasasi I, Olga M. Kalalo (Tergugat III) sekarang turut Termohon Kasasi II serta Badan Pertanahan Nasional (turut Tergugat) sekarang turut Termohon Kasasi III yang tidak pernah terlibat dalam penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk apapun juga termasuk pula “Surat Pengikatan Jual Beli” tanggal 3 September 2009, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat (*error in persona*);

Bahwa oleh karena *Judex Facti* Tingkat Pertama telah keliru dan salah menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana harus diterapkannya, dan kekeliruan serta kesalahan *Judex Facti* Tingkat Pertama dibenarkan pula oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor: 163/Pdt.G/2011/PN.Mdo, tertanggal 18 Juli 2012 jo. Putusan Nomor: 167/PDT/2012/PT.MDO, maka menurut hukum baik *Judex Facti* tingkat pertama maupun tingkat banding telah sama-sama keliru dan salah

Hal. 28 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan keberatan hukum eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, karenanya demi hukum dimohon *Judex Juris* pada tingkat kasasi dapat menerima eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, seraya membatalkan pertimbangan hukum dalam eksepsi dari *Judex Facti* tingkat pertama maupun tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa keberatan-keberatan hukum yang dikemukakan Pemohon Kasasi sebagaimana terurai pada eksepsi di atas, mohon ditarik masuk dalam keberatan pokok perkara ini untuk dijadikan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya;

Bahwa keberatan-keberatan hukum yang telah dikemukakan dalam kronologi maupun keberatan-keberatan banding, demi hukum dapat pula diadopsi dalam memori kasasi ini untuk dijadikan satu kesatuan dengan keberatan-keberatan hukum yang dikemukakan dalam memori kasasi ini, dengan harapan kiranya *Judex Juris* pada tingkat kasasi dapat memeriksa kebenaran-kebenaran hukum guna dijadikan pertimbangan hukum dalam mengadili perkara pada tingkat kasasi ini;

Keberatan pertama;

Bahwa ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado telah keliru dan salah menerapkan hukum yang seharusnya diterapkannya, karena pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana termuat pada Putusan Nomor: 167/PDT/2013/PT.MDO, tertanggal 31 Januari 2013 dalam halaman 106 baris ke 9 yang dikutip seperti berikut:

"Tentang Keberatan dalam Konvensi Dalam Pokok Perkara" dinyatakan sebagai berikut:

1. "Bahwa keberatan pertama ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009, jelas-jelas disebutkan bahwa pihak penjual bermaksud menjual dan menyerahkan sebagian bidang tanah sebagaimana disebutkan di atas (sebagian dari SHM No: 65 (sis), SHM No. 74, SHM No. 165, SHM No. 147, SHM No. 612 dan SHM No. 611), dan yang berdasarkan pengukuran sementara di lapangan oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Manado seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup>. Apabila terdapat perbedaan luas

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

sebagian tanah pertanian berdasarkan pengukuran lapangan dengan yang tercantum dalam sertifikat, maka para pihak sepakat untuk tetap pada harga pengikatan yang disepakati berdasarkan Pasal 3 perjanjian ini (Rp3.500.000.000,-) (Pasal 2 ayat 2 jo. Pasal 3 Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009)“;

Bahwa adapun pertimbangan hukum serta pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado sebagaimana dikutip pada point 1 (satu) tersebut diatas adalah pertimbangan hukum dan/atau pendapat yang keliru dan salah, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado hanya secara sepihak memenuhi keinginan/kepentingan hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding, sekarang Termohon kasasi, padahal jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado mau teliti secara cermat akan isi Pasal 2, ayat 2, Pasal 3 dan Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 3 September 2009, bila dikaitkan dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwasanya adalah benar sampai dengan saat ini Badan Pertanahan Nasional Kota Manado belum pernah melakukan pengukuran atas tanah *a quo*, dan ternyata pula benar adanya fakta hukum bahwasanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi secara tanpa hak menguasai dan menggunakan untuk mengambil keuntungan dari atas tanah *a quo* sebelum dilakukan pengukuran sebagaimana keharusan yang termuat dalam Pasal 2 tersebut, maka terbukti menurut hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau ingkar janji karena telah tidak mentaati Pasal 2 (belum melakukan pengukuran), Pasal 3 (tidak memenuhi klausul pembayaran), dan Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 3 September 2009, yang secara jelas dikutip seperti berikut: “Pihak Penjual akan menyerahkan secara penuh sebagian tanah pertanian tersebut beserta seluruh hak-hak turutannya kepada pihak Pembeli pada saat pelunasan pembayaran dan penandatanganan Akta Jual Beli“;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pengadilan Tinggi Manado yang menyatakan, dikutip kembali: “jelas-jelas disebutkan bahwa pihak penjual bermaksud menjual dan menyerahkan sebagian bidang tanah sebagaimana disebutkan di atas (sebagian dari SHM No: 65 (sis), SHM

Hal. 30 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

### 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)



No. 74, SHM No. 165, SHM No. 147, SHM No. 612 dan SHM No. 611), dan yang berdasarkan pengukuran sementara di lapangan oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Manado seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup>;

Apabila terdapat perbedaan luas sebagian tanah pertanian berdasarkan pengukuran lapangan dengan yang tercantum dalam sertifikat, maka para pihak sepakat untuk tetap pada harga pengikatan yang disepakati berdasarkan Pasal 3 perjanjian ini (Rp3.500.000.000,-) (Pasal 2 ayat 2 jo.

Pasal 3 Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009)". Bahwa dengan didasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka seharusnya pula *Judex Facti* tingkat banding menghubungkan dengan fakta hukum bahwa sesungguhnya tanah seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> sampai dengan saat ini belum dan/atau tidak pernah diukur dan/atau disuruh ukur oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena mana pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak membayar lunas atas luas tanah yang diperjanjikan tersebut sampai pada jangka waktu yang disepakati sebagaimana termuat dalam Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 September 2009 (Bukti T.II-1), maupun yang termuat dalam Perjanjian tanggal 19 November 2009 (Bukti T.II.2);

Bahwa dengan belum/tidak dilakukan pengukuran atas luas tanah dimaksud (kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup>) untuk dipisahkan dari SHM No: SHM No: 65 (sis), SHM No. 74, SHM No. 165, SHM No. 147, SHM No. 612 dan SHM No. 611), maka menurut hukum bagaimana cara Penggugat sekarang Termohon kasasi dapat mengetahui luas tanah dimaksud ???, karena luas tanah yang termuat dalam 6 Sertifikat tersebut (SHM No. SHM No. 65 (sis), SHM No. 74, SHM No. 165, SHM No. 147, SHM No. 612 dan SHM No. 611), masing-masing dapat dirinci sebagai berikut:

- SHM No : 65 (sis) luas 27.857 m<sup>2</sup>;
- SHM No : 74 luas 16.000 m<sup>2</sup>;
- SHM No : 156 luas 9.580 m<sup>2</sup>;
- SHM No : 147 luas 15.000 m<sup>2</sup>;
- SHM No : 612 luas 8.110 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No : 611 luas 13.185 m<sup>2</sup>, sehingga jumlah luas tanah secara keseluruhan 40.629,152 m<sup>2</sup>;

Bahwa dengan fakta-fakta hukum yang dikemukakan Pemohon kasasi sebagaimana diuraikan di atas, maka pertimbangan hukum dari *Judex Facti* tingkat banding adalah keliru dan salah karenanya menurut hukum tidak dapat dipertahankan oleh *Judex Juris* pada tingkat kasasi;

Keberatan kedua:

Bahwa pertimbangan hukum serta kesimpulan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado sebagaimana termuat dalam halaman 106 pada point 2 (dua) yang dikutip seperti berikut:

“Bahwa keberatan kedua tidak dapat dibenarkan, oleh karena berdasarkan bukti P-2 = T II-2, dapat disimpulkan bahwa Penjual (Pembanding/Tergugat II) mengakui tanah dimaksud masih ada masalah sehingga ia memberikan perpanjangan waktu untuk pelunasan sisa pembayaran Rp1.500.000.000,- oleh pembeli (Terbanding/Penggugat), tanpa batas waktu yang tentunya dapat disimpulkan sampai masalah dengan pihak lain tersebut selesai”;

Bahwa sesungguhnya pertimbangan hukum serta kesimpulan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado sebagaimana dikutip dari Putusan Nomor: 167/PDT/2013/PT.MDO, tertanggal 31 Januari 2013 point 2 (dua) halaman 106 tersebut, adalah pertimbangan hukum dan kesimpulan yang keliru dan salah, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah secara sengaja mengabaikan kebenaran hukum yang terdapat/termuat dalam Perjanjian Perpanjangan waktu tanggal 19 November 2009 (bukti P-2 = T II- 2 ) yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi sekarang Termohon Kasasi dan Tergugat Konvensi sekarang Pemohon Kasasi, dibuat dan ditandatangani sebelum masa berakhir jangka waktu pembayaran sebagaimana termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 3 September 2009 yang masa berakhirnya tertanggal “3 Desember 2009”, dengan demikian jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado jeli dan teliti, atau setegasnya tidak secara sengaja mengabaikan kebenaran hukum yang termuat dalam Perjanjian tanggal 19 November 2009 yang dengan tegas menyatakan baik cara maupun waktu pelunasan pembayaran tetap mengacu pada perjanjian tanggal 3 September 2009, maka harus disimpulkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/

Hal. 32 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

#### 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

Terbanding, sekarang Termohon Kasasi harus membayar/melunasi harga tanah *a quo* “tetap” selambat-lambatnya tanggal 3 Desember 2009, karenanya menurut hukum Pasal 6 ayat 2 dan Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tetap sah dan mengikat, namun oleh karena sampai dengan bulan Maret 2011 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi tidak juga melunasi sisa pembayaran tanah *a quo*, maka dengan mengacu pada kekuatan mengikat Pasal 6 ayat 2 dan Pasal 7 tersebut, sehingga pada tanggal 8 Maret 2011 Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyampaikan “Surat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 (vide bukti T.II-3), dengan demikian menurut hukum sangat tidak beralasan dan/atau *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru dan salah menerapkan hukum, karena *Judex Facti* tingkat banding menyatakan: “surat bukti T.II-3 menjadi tidak beralasan menurut hukum, tidak sah dan tidak mengikat dan surat bukti tersebut harus dikesampingkan”;

Bahwa adapun menyangkut pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding berkesimpulan bahwa tanah dimaksud masih ada masalah, harus juga dibantah kebenarannya, karena selama persidangan perkara *a quo* pihak Penggugat/sekarang Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan mengenai permasalahan yang dimaksud;

Keberatan ketiga:

Bahwa bila mencermati point 3 (tiga) dan point 4 (empat) dalam halaman 108 Putusan Pengadilan Nomor: 167/PDT/2013/PT.MDO, tanggal 31 Januari 2013, maka terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado telah tidak menerapkan hukum yang harusnya diterapkan, keliru dan salah menerapkan hukum, bahkan *Judex Facti* sangat berpihak pada Termohon kasasi, karena mana pada pertimbangan hukum point 1 (satu) dan point 2 (dua) pada halaman 107 *Judex Facti* ada menyimpulkan bahwa Pasal 6 ayat 1 dan Pasal 7 (dasar pembatalan perjanjian), pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 dengan sendirinya telah gugur, sedangkan pada pertimbangan hukum poin 3 (tiga) halaman 108 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009 tetap sah adanya, sehingga somasi sebagaimana surat bukti P-10 sampai dengan P-15 adalah sah menurut hukum;

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

### 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

Bahwa adapun menurut hukum pertimbangan hukum yang dikemukakan *Judex Facti* sebagaimana termuat dalam point 3 (tiga) dan poin 4 (empat) pada halaman 108 tersebut adalah kontradiksi dengan pertimbangan hukum yang ada dalam point 2 (dua) sebagaimana tersebut, lagi pula nyata-nyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam mengambil keputusan perkara *a quo* selalu melihat kepentingan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi, dan hanya didasarkan pada kemauan subjektif, tidak didasarkan pada nilai-nilai kebenaran dan keadilan secara objektif sebagaimana amanah undang-undang, hal mana dapat dilihat dari cara *Judex Facti* menyimpulkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 September 2009, dimana bila *Judex Facti* menemukan pasal-pasal yang menguntungkan/membenarkan Pemohon Kasasi/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding selalu saja dikesampingkan, tetapi bila menguntungkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi selalu saja dibenarkan, karenanya menurut hukum pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut tidak dapat dipertahankan karena tidak memenuhi rasa keadilan dan kepatutan yang diharapkan pada pencari keadilan;

Keberatan keempat:

Bahwa menyangkut dengan pertimbangan hukum point 5 (lima) pada halaman 108, harus dinyatakan pertimbangan hukum yang sesat dan menyesatkan, karena tidak diuraikan alasan-alasan hukum secara jelas dan juga tidak disertai dengan dasar hukum yang benar;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 3 September 2009, telah dibuat pengikatan jual beli tanah lahan sengketa antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat;

Hal. 34 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan perjanjian tersebut telah dilakukan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati, yang dilakukan secara bertahap yang hingga kini telah dilakukan pembayaran sebesar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dari harga yang seharusnya dibayarkan sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Termohon Kasasi telah berulang kali menghubungi Pemohon Kasasi untuk melakukan pemenuhan pembayaran sebesar Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), namun pada saat Termohon Kasasi akan melakukan pelunasan terhadap harga tanah yang telah disepakati, Pemohon Kasasi secara sepihak melakukan pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut, dan menolak pelunasan pembayaran hingga mengakibatkan kerugian pada Termohon Kasasi/Penggugat;
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut di atas, atas persetujuan dari Pemohon Kasasi sebagai pemilik asal sejak dibuat perikatan jual beli telah dilakukan penguasaan oleh Termohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian pengikatan jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II dengan harga sesuai yang berlaku setempat;

Bahwa Penggugat juga telah berhasil membuktikan bahwa ia telah membayar uang muka yang diterima oleh Tergugat III dengan sepengetahuan Tergugat II dan oleh karenanya tindakan Tergugat II menolak menerima pemenuhan pembayaran dari Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi sehingga cukup beralasan apabila *Judex Facti* menghukum para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran tersebut;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 35 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ROBERT KOROMPIS** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **20 November 2013** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr.H.Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Dr.H.Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum. Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Ketua Majelis,

Ttd./

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,- Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

2. Redaksi ..... Rp 5.000,-

3. Administrasi kasasi..... ~~Rp489.000,-~~

Jumlah..... Rp500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Hal. 36 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

### 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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 37 dari 33 hal. Put. No. 1584 K/Pdt/2013

**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)