



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HUSNI FIRDAUS**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **A. HAMID**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
3. **FADILLAH**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
4. **SITI HANAH**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
5. **MAEMUNAH**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
6. **S. HINDUN**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **HASYIM FIRDAUS**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
8. **A. FAUZI**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011/007, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini nomor 1 sampai nomor 8, memberi kuasa kepada: Aji Suharto, S.H., dan kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Aji Suharto, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Pi'in Nomor 49 Jatirangga, Kranggan Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

L a w a n:

1. **Dr. ZISJKAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Keuangan I/B4, RT 09/05 Cilandak Barat Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori Putusan. **ZAFRIL ANGGAR HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan
putusan.mahkamal Niaga Nomor 23, RT 11/03 Pejaten Barat Jakarta Selatan;

3. **SORAYA ASJARANI HAMSAH**, bertempat tinggal di Jalan Keuangan I/B4, RT 09/05 Cilandak Barat Jakarta Selatan;
4. **MARITZA JASMIN**, bertempat tinggal di Jalan H. Ilyas Nomor 10 Rempoa Ciputat Tangerang;
5. **MARIANTHI DELIMA**, bertempat tinggal di Jalan Salendro Timur X Nomor 12, Gemuruh Batununggal Bandung;
6. **ADEL FIRMANSJAH HAMZAH**, bertempat tinggal di Pondok Cibubur Blok C.3 Nomor 11, RT 04/08, Cisalak Ps. Cimanggis Kota Depok, dalam hal ini nomor 1 sampai nomor 6, memberi kuasa kepada: Marudut Sianturi, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "MARS 7 CO", beralamat di Jalan Payakumbuh Nomor 101, Manggarai, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2016;

Para Termohon kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR, beralamat Jalan Dr. Soemarno, Pulogebang Jakarta Timur,
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat tinggal dan menempati tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22 RT 011/007 Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur seluas kurang lebih 800 m² (delapan ratus meter persegi) yang selanjutnya disebut dengan tanah sengketa;
2. Bahwa Para Penggugat menempati dan tinggal di tanah sengketa sejak lahir hingga saat ini yang mana tanah sengketa dimaksud adalah peninggalan dari almarhum Dayhan yang merupakan leluhur dari para Penggugat yang sampai dengan saat ini belum pernah terbagi;
3. Bahwa bukti kepemilikan tanah almarhum Dayhan adalah berupa Perponding

Halaman 2 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktoria Nomor 1029 yang pada tahun 1961 telah dimohonkan konversi ke Direktorat
putusa Agraria DKI Jakarta namun sampai dengan saat ini permohonan tersebut belum selesai;

4. Bahwa selanjutnya Para Tergugat mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah sengketa yang ditempati Para Penggugat atas dasar bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 seluas 816 m² (delapan ratus enam belas meter persegi) akan tetapi Para Penggugat membantahnya kemudian Para Tergugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
5. Bahwa meskipun Para Penggugat tidak memahami dari mana asal muasal terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 seluas 816 m² (delapan ratus enam belas meter persegi) namun akan tetapi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 pada pokoknya menyatakan Para Tergugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 00471 yang terletak di jalan Jatinegara Timur III Nomor 22;
6. Bahwa oleh karena telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 maka Para Penggugat menghormati dan patuh terhadap putusan tersebut;
7. Bahwa atas adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 selanjutnya Para Tergugat meminta bertemu dengan Para Penggugat guna menyelesaikan permasalahan tanah sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan dan atas permintaan tersebut Para Penggugat pun menerima dengan baik untuk melakukan musyawarah dengan Para Tergugat;
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 April 2013 dilakukan pertemuan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang disaksikan oleh Kepala Lingkungan tanah sengketa dengan hasil musyawarah yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Penghuni *in casu* Para Penggugat akan membeli tanah sengketa dengan uang kebijaksanaan untuk Para Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - b. Harga jual beli tanah sengketa adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 - c. Jangka waktu pelaksanaan adalah 3 (tiga) bulan;
 - d. Pembiayaan guna pembelian tanah sengketa akan dilakukan dengan fasilitas perbankan;
9. Bahwa namun hasil musyawarah tanggal 4 April 2013 belum dapat terlaksana disebabkan pada saat Para Penggugat telah memperoleh

Halaman 3 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur Putusan persetujuan dari lembaga perbankan guna pembiayaan pembelian tanah sengketa lalu Para Penggugat meminta bertemu dengan Para Tergugat

- guna membicarakan teknis pelaksanaan jual beli tanah sengketa akan tetapi Para Tergugat tidak meresponsnya sehingga komunikasi antara Para Penggugat dengan para Tergugat tidak bisa berjalan dengan baik;
10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 2 Maret 2014 dilakukan pertemuan lagi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang disaksikan pula oleh Kepala Lingkungan tanah sengketa dengan hasil musyawarah yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut tanah sengketa akan dijual dan yang akan dipilih adalah penawar tertinggi dimana dari hasil penawar tertinggi tersebut akan ditawarkan terlebih dahulu kepada Para Penggugat;
 11. Bahwa namun hasil musyawarah tanggal 2 Maret 2014 belum dapat terlaksana oleh karena belum dapat dipilih siapa pelaku penawar tertinggi;
 12. Bahwa selanjutnya Para Tergugat melalui wakilnya yaitu Tergugat VI mengirimkan surat pemberitahuan kepada Para Penggugat, pada tanggal 23 Desember 2014 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
 - a. Harga jual tanah sengketa sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
 - b. Para penghuni akan diberikan uang kebijaksanaan sesuai hasil pertemuan tanggal 4 April 2013 dalam waktu 1,5 (satu koma lima) bulan dari tanggal surat pemberitahuan;
 - c. Para penghuni harus mengosongkan dalam waktu 2 (dua) bulan setelah diterimanya uang kebijaksanaan;
 13. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan yang disampaikan oleh Para Tergugat melalui wakilnya Tergugat VI selanjutnya Para Penggugat menunjuk Penggugat III untuk mewakili Para Penggugat guna merespons surat pemberitahuan yang disampaikan oleh Para Tergugat;
 14. Bahwa Penggugat III meminta kepada Tergugat VI untuk bertemu guna membicarakan materi yang ada dalam surat pemberitahuan yang disampaikan oleh Para Tergugat akan tetapi Tergugat VI menyampaikan kepada Penggugat III apabila ada yang akan disampaikan oleh Para Penggugat maka disampaikan saja melalui sms (*short message service*);
 15. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan dimaksud meskipun terasa berat atas adanya kenaikan harga yang diminta oleh Para Tergugat namun demikian Para Penggugat melalui Penggugat III menyampaikan kepada Para Tergugat melalui wakilnya yaitu Tergugat VI bahwa Para Penggugat akan memenuhi permintaan Para Tergugat harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dimana Para

Halaman 4 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur Putusan Penggugat tetap akan membeli tanah sengketa tersebut lalu Para Penggugat tetap akan membeli tanah sengketa tersebut lalu para

Penggugat meminta waktu untuk bertemu dengan Para Penggugat guna membicarakan teknis pembayaran tanah sengketa oleh karena pembayaran harga tanah sengketa tersebut akan dilakukan dengan fasilitas pembiayaan lembaga perbankan dimana Para Penggugat telah memperoleh persetujuan pembiayaan dari lembaga perbankan namun akan tetapi lagi-lagi Para Tergugat sulit untuk diminta bertemu;

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Januari 2015 Para Tergugat meminta Para Penggugat untuk bertemu di Kantor RW 007 di lokasi tanah sengketa yang juga dihadiri oleh Ketua lingkungan setempat dimana hasil pertemuan tersebut pada pokoknya Para Tergugat menolak Para Penggugat untuk membeli tanah sengketa yang ditempati oleh Para Penggugat dengan alasan sudah ada pembeli yang confirmed dan tidak dapat dibatalkan;
17. Bahwa Para Penggugat telah berusaha dengan sungguh-sungguh memenuhi permintaan Para Tergugat termasuk kenaikan harga jual beli yang diminta oleh Para Tergugat demi mempertahankan tanah sengketa yang merupakan peninggalan almarhum Dayhan akan tetapi Para Tergugat dengan berbagai alasan yang tidak jelas tidak bersedia memenuhi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang dilakukan pada pertemuan tanggal 2 Maret 2014 dan tanggal 4 April 2013 untuk melakukan jual beli tanah sengketa dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Para Penggugat;
18. Bahwa pada tanggal 4 April 2013 harga jual beli tanah sengketa telah disepakati antara para Penggugat dengan para Tergugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan demikian telah cukup alasan bagi pengadilan untuk menetapkan harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
19. Bahwa oleh karena berdasarkan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tanggal 4 April 2013 yang mana kepada Para Penggugat akan diberikan kebijaksanaan sebesar 30% (tiga puluh) maka telah cukup alasan bagi pengadilan menetapkan uang harga pembelian tanah sengketa yang diserahkan dari Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar 70% X Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yaitu sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
20. Bahwa dengan adanya kesepakatan antara para Penggugat dengan Para Tergugat tanggal 4 April 2013 maka telah cukup alasan bagi pengadilan memerintahkan kepada Para Penggugat dengan para Tergugat melakukan jual beli tanah sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

Halaman 5 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori berwenang walaupun tanpa hadirnya Para Tergugat jual beli tanah sengketa ia
putusan tetap dilaksanakan;

21. Bahwa apabila Para Tergugat tidak bersedia menerima uang pembayaran jual beli tanah sengketa sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) maka pengadilan memerintahkan kepada Para Penggugat menitipkan/*consignatie* uang pembayaran tersebut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur serta memerintahkan kepada Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 kepada Para Penggugat;
22. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir dengan adanya gugatan ini tanah sengketa akan dialihkan, dijaminan dan/atau dijual kepada pihak lain serta guna menjamin agar gugatan ini tidak hampa dan sia-sia dikemudian hari maka telah cukup alasan bagi pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa yang terletak di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22 Rt. 011/007 Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur seluas kurang lebih 816 m² (delapan ratus enam belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan bangunan milik Bapak Yudi;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Jatinegara Timur III;
 - Sebelah Barat berbatas dengan toko bahan bangunan/PD. Bangun Sarana;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Masjid Jami Al Anwar;
23. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan tanah Para Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 maka ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak cukup beralasan guna penyelesaian permasalahan secara menyeluruh;
24. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat taat dan patuh terhadap putusan maka cukup beralasan diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan;
25. Bahwa nyata-nyata Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dimana gugatan ini telah pula diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat yang diakui keberadaannya serta mustahil akan terbantahkan dalam perkara ini maka dengan adanya fakta hukum tersebut di atas telah cukup alasan jika pengadilan menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi terhadap Para Penggugat;

Halaman 6 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



- Direktoria Putusan**
3. Memerintahkan kepada Para Penggugat dengan Para Tergugat melakukan jual beli terhadap tanah sengketa dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang walaupun tanpa hadirnya para Tergugat jual beli tanah sengketa tetap dilaksanakan;
 4. Menetapkan harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 5. Menetapkan uang harga pembelian tanah sengketa yang diserahkan dari Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar 70% X Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yaitu sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
 6. Memerintahkan kepada Para Penggugat menitipkan/*consignatie* uang pembayaran jual beli tanah sengketa sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur apabila Para Tergugat tidak bersedia menerima uang pembayaran jual beli tanah sengketa serta memerintahkan kepada Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 kepada Para Penggugat;
 7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari jika lalai melaksanakan putusan;
 8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
 10. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau:

Bila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;

1. Obscuur Libel:

Gugatan Penggugat Obscuur Libel Karena Dasar Hukum Dan Fakta Hukum Gugatan Tidak Jelas:

1.1. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat tidak jelas karena telah tidak mencantumkan/menggambarkan sengketa apa sesungguhnya yang



Direkt
putusan.r

terjadi di antara Para Tergugat dengan Para Penggugat. Dalam gugatan aia
quo, setelah dibaca dan diteliti secara cermat apa yang diuraikan oleh
Para Penggugat sama sekali tidak terdapat dasar dan alasan hukum
sebagai dalil yang menimbulkan hak menuntut perihal *Wanprestasi*;

1.2. Bahwa dilihat dari segi sumber terjadinya wanprestasi secara ringkas
dapat dijelaskan timbulnya wanprestasi berasal dari persetujuan
(*agreement*) karena adanya perjanjian. Artinya untuk mendalilkan Para
Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat harus
ada terlebih dahulu perjanjian antara Para Penggugat dengan Para
Tergugat dengan syarat-syarat yang dinyatakan dalam pasal 1320 KUH
Perdata yaitu:

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang halal;

Selanjutnya dasar hukum *Wanprestasi* dan timbulnya hak menggugat
harus ketentuan dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang rumusannya: "Si
berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan
sebuah dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi
perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan si berutang akan harus
dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan", dan dalam
Pasal 1243 KUH Perdata yang rumusannya: "Penggantian biaya, rugi
dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, haruslah mulai
diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi
perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus
diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam
tenggang waktu yang telah dilampaukannya";

Dari sumber terjadinya wanprestasi, dasar hukum wanprestasi dan
timbulnya hak menggugat seperti diuraikan di atas, antara Para
Penggugat dengan Para Tergugat tidak jelas perjanjian apakah yang telah
dilakukan dan mengenai hal tertentu apakah yang telah disepakati oleh
para pihak? Para Penggugat tidak mengungkapkan jenis ataupun bentuk
perjanjian yang telah dilakukan dengan Para Tergugat dan sejak kapan
Para Tergugat melakukan wanprestasi. Dan untuk menyatakan Para
Tergugat telah wanprestasi diperlukan somasi, yaitu surat peringatan atau
surat perintah agar Para Tergugat melaksanakan kewajibannya. Dan
sampai saat ini Para Tergugat tidak pernah menerima somasi itu. Hal ini
menunjukkan gugatan tidak mempunyai dasar hukum;

Oleh Karena Para Penggugat tidak tegas dan tidak jelas memaparkan

Halaman 8 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori fakta-fakta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan *a quo*ia putusan.mahk(fetelijke grond) dan dasar hukumnya (*rechts grond*), juga tidak

menguraikan perbuatan (kesalahan) Para Tergugat baik secara pribadi-pribadi maupun secara bersama-sama yang mana saja yang telah merugikan Para Penggugat maka gugatan para Penggugat cacat kabur (*obscuur libel*) sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan Kabur (*obscuur libel*) Karena Formulasi Dan Kronologis Gugatan Kontradiktif, Posita Tidak Sinkron Dengan Petitum Dan Tidak Terang Atau Isinya Gelap (*onduidelijk*);

- 1.3. Bahwa Para Penggugat telah mengkonstruksikan gugatannya sebagai gugatan wanprestasi yang berarti suatu keadaan dalam satu perjanjian dimana si berutang tidak dapat memenuhi prestasi, tidak tepat waktunya memenuhi prestasi atau dalam memenuhi prestasi tidak dalam keadaan baik kepada kreditur karena kesalahan debitur. Jadi yang disengketakan (obyek sengketa) adalah perjanjian yang tidak dipenuhi secara sempurna. Tetapi Para Penggugat dalam posita gugatannya dalam point 1, 9, 10, 15, 16, 18, 19, 22, dalam petitum angka 3, 4, 5, telah menyatakan bahwa tanah milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Jatinegara III Nomor 22, RT 011 RW 007, Kelurahan Rawabunga dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 dengan luas 861 m² (delapan ratus enam puluh satu meter persegi) adalah tanah sengketa. Frasa “tanah sengketa” adalah frasa yang tidak berdasar sehingga harus ditolak. Dalil-dalil tersebut sangat berlawanan/kontradiktif dengan dalil gugatan point 5 dan point 6 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat mematuhi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 dan mengakui pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 seluas 816 m² (delapan ratus enam belas meter persegi) adalah Para Penggugat;

Bahwa senyatanya gugatan Para penggugat telah gugur dengan sendirinya atas kehendak Para Penggugat sendiri, yakni dengan diakuinya nyata-nyata oleh Para Penggugat bahwa Para Tergugat adalah pemilik tanah yang dijadikan Para Penggugat menjadi obyek sengketa.;

- 1.4. Bahwa posita gugatan Para Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi tetapi secara tidak masuk akal Para Penggugat telah menggugat diri mereka sendiri sebagaimana dalam petitum point 6 yang “memerintahkan kepada Para Penggugat menitipkan/*consignatie* uang pembayaran jual beli tanah sengketa

Halaman 9 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori
putusan.r

sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur apabila Para Tergugat tidak bersedia menerima uang pembayaran jual beli tanah sengketa serta memerintahkan kepada Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 00471 kepada Para Penggugat". Bagaimana mungkin ini bisa dilakukan? Petitum ini sangat tidak beralasan dan cenderung sebagai permohonan yang sesat;

Hal ini terjadi karena gugatan diajukan tidak berdasarkan fakta hukum, dalil gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan fakta-fakta hukum dan unsur-unsur yang menjelaskan hubungannya dengan Para Tergugat, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang menyatakan bahwa dalil suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dan petitumnya tidak ada atau tidak jelas, maka gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- 1.5. Bahwa dasar/alasan gugatan Para Penggugat yang berubah-ubah, tidak berdasar dan saling bertentangan antara posita dan petitum dengan menjadikan kesepakatan, *quod non*, pertemuan tanggal 4 April 2013 sebagai dasar gugatan telah menjadikan gugatan Para Penggugat adalah rekayasa Para Penggugat karena tidak mengandung fakta dan peristiwa yang sebenarnya. Hal ini terlihat dengan jelas dalam dalil gugatan point 8, 9, 18, 19, 20 yang intinya kesepakatan, *quod non*, pertemuan tanggal 4 April 2013, dalam point 8, pada pokoknya dirumuskan Para Tergugat sebagai berikut:

"Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 April ... dan seterusnya ...

- Penghuni *in casu* Para Penggugat akan membeli tanah sengketa dengan uang kebijaksanaan untuk Para Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen);
- Harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah);
- Jangka waktu pelaksanaan adalah 3 (tiga) bulan;
- Pembiayaan guna pembelian tanah sengketa akan dilakukan dengan fasilitas perbankan;

telah dijadikan alasan mengajukan gugatan, tetapi yang sebenarnya fakta tanggal 4 April 2013 itu adalah peristiwa penerbitan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Siti Hannah (Penggugat

Halaman 10 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori (IV), Ahmad Fāuzi (Penggugat VIII), Maimunah (Penggugat V), Husnia putusan.mahkFirdaus (Penggugat I), Hamid Bin Mudjio (Penggugat II), yang isinya sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal delapan belas September dua ribu delapan (18-09-2008), pemilik sah dari tanah/rumah yang kami tempati/huni di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22, RT/RW 011/07, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur, (Sertifikat hak Milik Nomor 000471/Rawabunga) adalah saudari Zijskawati Hamzah, saudara Zafri Ansgar Hamzah, saudara Soraya Asjrani Hamzah, saudari Maritza Jasmin Rubiyono, saudari Marianthi Delima Lonardi, saudara Adel Firmansjah Hamzah;
- Bahwa kami bersedia untuk pindah atau keluar dari tanah/rumah tersebut di atas apabila tanah/tersebut dijual, dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pembayaran uang kebijaksanaan kami terima, yaitu kebijaksanaan yang telah disepakati bersama, sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga jual tanah tersebut di atas, setelah di potong pajak, biaya, komisi, dan lain-lain;
- Bahwa kami bersedia memindahkan makam-makam keluarga kami yang telah dimakamkan di dalam lingkungan tanah tersebut di atas, atas biaya kami sendiri;
- Apabila dikemudian hari kami tidak melaksanakan point-point tersebut di atas, maka kami bersedia diperkarakan ke Pengadilan;

Bahwa Surat Pernyataan Para Penggugat jelas bukan perjanjian jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat. Apabila Surat Pernyataan Para Penggugat dianggap Para Penggugat sebagai perjanjian jual beli atas sebidang tanah maka anggapan tersebut adalah salah, penggelapan fakta atau isinya gelap (*onduidelijk*). Karena perjanjian jual beli tanah harus mengikuti kaidah-kaidah hukum pertanahan, salah satunya adalah bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis dan dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah;

Selain itu, hasil musyawarah tanggal 4 April 2013 *quod non*, sesungguhnya menurut hukum sudah tidak berlaku lagi setelah Para Penggugat menerima hasil musyawarah tanggal 23 Desember 2014 sebagaimana dalil gugatan point 12, 13, 14, 15 dan 17, khususnya point 12 menyatakan: "Bahwa selanjutnya Para Tergugat melalui wakilnya yaitu Tergugat VI mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Para Penggugat pada tanggal 23 Desember 2014 yang pada pokoknya

Halaman 11 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori menyatakan sebagai berikut:

ia

putusan.mahka. harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp2.500.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

b. Para Penghuni akan diberikan uang kebijaksanaan sesuai hasil pertemuan tanggal 4 April dalam waktu 1,5 (satu koma lima) bulan dari tanggal Surat Pemberitahuan;

c. Para Penghuni harus mengosongkan dalam waktu 2 (dua) bulan setelah diterimanya uang kebijaksanaan;

Senyatanya telah merubah hasil musyawarah tanggal 4 April 2013 dan Para Penggugat telah menerimanya sebagaimana maksud posita point 15. Dengan demikian hasil musyawarah tanggal 4 April 2013 sudah tidak berlaku lagi;

Jadi tampak jelas bahwa antara Para Tergugat dengan Para Tergugat tidak pernah terjadi peristiwa jual beli sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. *Error In Persona*:

Bahwa Gugatan Para Penggugat jelas-jelas mengandung cacat *error in persona* atas dasar diskualifikasi *in personalgemis aanhoedaigheid*:

2.1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan telah mengakui bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik atas tanah yang ditempatinya sekarang. Senyatanya Para Penggugat bukanlah pihak yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Penggugat;

2.2. Bahwa apabila Para Tergugat berkehendak mengalihkan/menjual tanah miliknya maka Para Tergugat bebas melakukannya sepanjang itu patut dan menurut hukum. Hal senyatanya diakui oleh Para Penggugat dalam poin 10 dalil gugatan, "...hasil musyawarah yang disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut tanah sengketa akan dijual dan yang akan dipilih adalah penawar tertinggi dimana hasil penawar tertinggi tersebut akan ditawarkan terlebih dahulu kepada Para Penggugat". Dengan demikian Para Tergugat bukanlah satu-satunya baik masing-masing pribadi maupun kelompok (tujuh orang/Para Penggugat) menjadi subjek penawaran tetapi pihak lain di luarnya yang mengetahui dan mendengarnya berhak mengajukan penawaran pembelian sampai Para Tergugat memperoleh harga yang terbaik. Jadi sangat tidak beralasan dan mengada-ngada apabila Para Tergugat haruslah menjadi pihak pembeli dari tanah Milik Para Tergugat;

2.3. Bahwa apabila Para Penggugat seperti dalam gugatannya ingin membeli tanah milik Para Tergugat dan dilakukan dengan prinsip hukum

Halaman 12 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



**Direktori
Putusan**

pengalihan hak atas tanah dengan alas jual beli senyatanya dengan ia mengajukan gugatan Para Penggugat telah menggugat sesuatu yang menjadi bagian dari perbuatannya sendiri. Sebab, apabila bisa dibuktikan bahwa telah ada Perjanjian Pengikatan dan atau Perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat maka Para Penggugat telah menggugat sesuatu yang menjadi bagian dari perbuatannya sendiri. Dalil gugatan point 8.c. "jangka waktu pelaksanaan adalah 3 (tiga) bulan", maka sesungguhnya Para Penggugat telah melakukan wanpretasi. Jadi Para Penggugat ikut serta melakukan suatu perbuatan yang mengakibatkan wanpretasi;

Dengan demikian gugatan *a quo* terdapat diskualifikasi Penggugat (Eksepsi diskualifikasi/ *gemis aahoedanigheid*) dan sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

Dengan adanya fakta tentang ketidakjelasan kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, maka cukup alasan hukum jika gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat dikabulkan (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam hal ini Para Tergugat dalam Konvensi, selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonvensi, mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi, selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah merupakan pemilik yang sah atas tanah *a quo* sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00471 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional *cg* Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, seluas 816 m² (delapan ratus enam belas meter persegi) dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008;
3. Bahwa sampai dengan saat ini tanah *a quo* belum pernah dialihkan oleh Para Penggugat Rekonvensi dalam bentuk dan sifat bagaimanapun dan kepada siapapun;
4. Bahwa di atas tanah *a quo* telah berdiri bangunan yang didiami oleh Para Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa, pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 00471 adalah Para Penggugat Rekonvensi. Dan karena tanah tersebut di tempati oleh Para Tergugat Rekonvensi maka Para Tergugat Rekonvensi menggugatnya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Januari 2008 dan teregister di bawah Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim.

Halaman 13 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur tanggal 18 Januari 2008;

ia

putusan. Bahwa perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 September 2008 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tersebut;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik, Sartika hak Milik Nomor 00471 yang terletak di Jalan Jatinegara Timur III Nomor 22;
- Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan-bangunan di atas sebagian tanah milik Para penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp90.9000,00 (sembilan ratus sembilan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I sampai dengan Penggugat VII dalam Rekonvensi/Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dalam Konvensi;
 - Menghukum Penggugat I sampai dengan Penggugat VII dalam Rekonvensi/ Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;
6. Bahwa atas putusan tersebut Para Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan upaya hukum banding dan kasasi sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 7. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah menghormati dan menerima Putusan tersebut dan mengakui bahwa Para Penggugat Rekonvensilah pemilik sah tanah *a quo* (*Vide* posita gugatan poin 6);
 8. Bahwa tanah milik sah Para Penggugat Rekonvensi dengan Nomor Sertifikat

Halaman 14 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur Putusan Hak Milik Nomor 00471 dengan luas 816 tersebut terletak di Jalania
Jatinegara Timur III Nomor 22, RT 011 RW 007, Kelurahan Rawabunga,

- Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan milik bapak Yudi;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jatinegara Timur III;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Toko Bahan bangunan/PD Bangun Sarana;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan masjid Jami Al Anwar;

9. Bahwa namun demikian sampai dengan saat ini Para Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. sehingga tanah milik Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud di atas masih dikuasai dan didiami Para Tergugat Rekonvensi dan juga belum membayar ganti rugi sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
10. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menghimbau dan bermusyawarah agar Para Tergugat Rekonvensi mematuhi isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 17 September 2008 dan bersedia meninggalkan tanah *a quo* dengan sukarela dengan tetapi tidak diindahkan oleh Para Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa menurut hukum, perbuatan-perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Putusan Pengadilan dengan tetap menguasai, mendiami dengan tanpa hak tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap Para Penggugat Rekonvensi adalah alasan Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa dalam Pasal 1365 KUH Perdata telah secara tegas diatur tentang konsekuensi dari Perbuatan Melanggar Hukum, sebagai berikut:
Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian;
13. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian dari tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang secara melawan hukum tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 17 September 2008 dengan tidak membayar ganti rugi sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi dan juga tidak segera mengosongkan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi;
14. Bahwa Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat segera membayar ganti rugi sebagaimana isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 15 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori Timor Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 **ia**
putusan sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi ditambah dengan bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Gugatan Rekonvensi ini disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai dengan di bayar lunas ganti rugi tersebut;

15. Bahwa akibat masih dikuasai dan didiaminya tanah milik Para Penggugat Rekonvensi oleh Para Tergugat Rekonvensi sejak diputusnya Perkara Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 September 2008, sudah sewajarnya apabila Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya sewa dengan harga sewa sebesar Rp50.000,00/m² (lima puluh ribu rupiah permeter persegi) untuk satu tahun dikalikan luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi, untuk kemudian ditaati dan dijalankan oleh Para Tergugat mulai dari putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 September 2008 sampai dengan perkara *a quo* diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Incracht van Gewijsde*);
16. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sungguh sudah sangat bertoleransi kepada Para Tergugat Rekonvensi yang selalu mengutamakan musyawarah agar Para Tergugat Rekonvensi bersedia mengakhiri penghunian atau mengosongkan tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dengan cara damai dan memilih upaya paksa sebagai jalan terakhir. Dan ternyata Para Tergugat Rekonvensi telah menyikapinya dengan menggugat wanprestasi Para Penggugat Rekonvensi tanpa alasan hukum yang jelas dan tanpa pernah memberitahu/memperingatkannya kelalaian Para Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu maka Para Penggugat Rekonvensi mengambil sikap tegas dan menuntut agar Para Tergugat Rekonvensi segera mematuhi isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 dan mengosongkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00471 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional *cq* Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Timur milik Para Penggugat Rekonvensi yang saat ini masih didiami oleh Para Tergugat Rekonvensi;
17. Bahwa, selain itu, berkembangnya kasus ini menjadi masalah hukum telah menimbulkan persepsi buruk terhadap Para Penggugat Rekonvensi dari teman dan kolega Para Penggugat Rekonvensi, sehingga keadaan tersebut sangat mencemarkan reputasi dan menimbulkan kerugian immaterial yang sangat serius kepada Para Penggugat Rekonvensi. Kerugian immaterial nyata-nyata di alami oleh Para Penggugat Rekonvensi

Halaman 16 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur Putusan dimana bila nilai kerugian immateriil tersebut diperhitungkan akan sangat ia sulit untuk di nilai dengan uang, tapi walaupun tidak sebanding dengan reputasi Para Penggugat Rekonvensi, dapatlah kiranya diterima Para Penggugat Rekonvensi bila kerugian immaterial tersebut di nilai sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen)/tahun terhitung sejak Gugatan Rekonvensi ini disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai dengan di bayar lunas ganti rugi tersebut;

18. Bahwa untuk menjamin Gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, dan untuk menghindari adanya tindakan Para Tergugat Rekonvensi untuk melarikan diri dari tanggung jawab kepada Para Penggugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan, baik berupa benda tetap maupun benda bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan, dimana perincian atas harta kekayaan baik berupa benda tetap maupun benda bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi yang kami mohonkan untuk dilakukan Sita Jaminan akan kami uraikan dan kami sampaikan dalam Surat Permohonan Sita Jaminan yang terpisah, namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
19. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi didasarkan kepada bukti-bukti yang akurat, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Timur untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;
20. Bahwa oleh karena adanya dugaan Para Tergugat Rekonvensi memiliki itikad buruk, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, dalam putusannya, menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar yang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij vorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



- Direktoria**
1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi seluruhnya;
 2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar ganti rugi materiil berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt/G/2008/PN Jkt.Tim. sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi ditambah dengan bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Pdt/G/2008/PN Jkt.Tim. berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan di bayar lunas ganti rugi tersebut;
 4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat Rekonvensi yang di nilai sebesar Rp50.000,00/m² (lima puluh ribu rupiah permeter persegi) untuk satu tahun dikalikan luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi, untuk kemudian ditaati dan dijalankan oleh Para Tergugat Rekonvensi sampai dengan perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inracht van gewijsde*);
 5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen)/tahun terhitung sejak Gugatan Rekonvensi ini disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai dengan dibayar lunas ganti rugi tersebut;
 6. Menyatakan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sah dan berharga;
 7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusan ini;
 8. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 9. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
- Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim. tanggal 25 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 18 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktur Dalam Kompensi:

ia

putusan Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ovankelijk verklaard*);

Dalam Kompensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp1.622.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 302/PDT/2016/PT DKI. tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 26 September 2016 kemudian oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/Tim/X/2016 Kas. *juncto* Nomor 302/PDT/2016/PT DKI. *juncto* Nomor 51/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 3 November 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 16 November 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Halaman 19 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung menetapkan ketentuan hukum yang berlaku karena salah menerapkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara; Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa telah terjadi pertemuan antara Para Pemohon dengan Para Termohon dimana hasil pertemuan tersebut telah dituangkan dalam notulen sebagaimana bukti P-1 dan P-3;

Bahwa hasil pembicaraan dalam pertemuan yang terjadi antara Para Pemohon dengan Para Termohon yang kemudian dituangkan sebagaimana bukti P-1 dan P-3 serta telah ditopang dengan bukti Keterangan Saksi yaitu Saksi Syahrial Siregar, Saksi Hambali, Saksi Weskar dan Saksi Imansah Prakasa yang mana keterangan Saksi-Saksi tersebut saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa memang benar terjadi pertemuan antara Para Pemohon dengan Para Termohon untuk membicarakan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Para Pemohon;
- Bahwa Para Termohon meminta harga pembelian sebesar 2 miliar rupiah;
- Bahwa Para Pemohon selaku pihak yang menempati akan diberi kesempatan pertama untuk melakukan pembelian;

Bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dapat disimpulkan telah terjadi kesepakatan antara Para Pemohon dengan Para Termohon mengenai penyelesaian sengketa tanah yang ditempati Para Pemohon;

Bahwa namun akan tetapi setelah Para Pemohon sepakat untuk membeli sesuai dengan harga yang diminta oleh Para Termohon namun Para Termohon menolaknya dengan demikian telah terbukti Para Termohon telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/wanprestasi terhadap Para Pemohon.

Bahwa telah terbukti Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara aquo telah salah menerapkan hukum serta lalai maka Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

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

Halaman 20 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa obyek sengketa telah diputuskan dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2008/PN Jkt.Tim. tanggal 18 September 2008 yang dimenangkan oleh Tergugat, dan telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi obyek sengketa sampai sekarang masih dikuasai oleh Para Penggugat;

Bahwa "draf (konsep) kesepakatan damai antara Penggugat dengan Tergugat" belum ditanda tangani, oleh karena itu tidak dapat membuktikan telah tercapai kesepakatan adanya prioritas utama bagi Penggugat untuk membeli obyek sengketa dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan dikurangi uang kebijaksanaan 30% (tiga puluh persen) dari harga jual tanah;

Bahwa dengan demikian tidak ada wanprestasi yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: HUSNI FIRDAUS dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HUSNI FIRDAUS, 2. A. HAMID, 3. FADILLAH, 4. SITI HANAH, 5. MAEMUNAH, 6. S. HINDUN, 7. HASYIM FIRDAUS, dan 8. A. FAUZI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-

Halaman 21 dari 22 hal.Put. Nomor 409 K/Pdt/2017



Direktori Rutusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

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