



PUTUSAN

Nomor 877 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. BUSRAN SUHAIMI, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Km. 23,6 Komplek Sinar Lestari Nomor 05, Kelurahan Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Masdari Tasmin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah (Sultan Adam) Nomor 1 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **YOCCA WARDATY CHAMIEDY, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Rawa Sari 23 Komplek Purnama Blok B Nomor 20, RT. 090, RW. 030, Kelurahan Teluk dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin;
2. **Drs. H. MOSES ANDEN CHAMIEDY, S.E.**, bertempat tinggal di Komplek Kelapa Gading II, Blok I, Jalan Yeheran Nomor 3, RT. 003 RW. 001, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru;
3. **AHMAD ARYA MULIA CHAMIEDY, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan P. Batur Timur Nomor 70, RT. 001, RW. 005, Kelurahan Banjarbaru Utara, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru;
4. **Hj. SITI ZAKIAH (ZAKIAH MUCHTAR)**, bertempat tinggal di Jalan Pandu Gang V, Nomor 4, RT. 031, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin;
5. **YORA MOLEKA CHAMIEDY**, bertempat tinggal di Jalan P. Batur Timur Nomor 70, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Banjarbaru Utara, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Zakian Nor, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bumi Mas Raya,

Hal. 1 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



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

Komplek Bumi Indah Dua, RT. 08, Nomor 4, Banjarmasin,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2013;

ParaTermohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, dahulu termasuk Kabupaten Banjar, sekarang Kota Banjarbaru, luas tanah 10.551 m² (sepuluh ribu lima ratus lima puluh satu meter persegi), yang batas-batas tanahnya sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi Nomor 3444/1988, tanggal 31 Oktober 1988;
2. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Tergugat II adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, dahulu termasuk Kabupaten Banjar, sekarang Kota Banjarbaru, luas tanah 14.494 m² (empat belas ribu empat ratus Sembilan puluh empat meter persegi), yang batas-batas tanahnya sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi Nomor 610/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991, dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Tergugat II adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, dahulu termasuk Kabupaten Banjar, sekarang Kota Banjarbaru, luas tanah 17.581 m² (tujuh belas ribu lima ratus delapan puluh satu meter persegi), yang batas-batas tanahnya sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi Nomor 3445/1988, tanggal 31 Oktober 1988;
3. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka, dahulu termasuk Kabupaten Banjar, sekarang Kota Banjarbaru, luas tanah 17.374 m² (tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang batas-batas tanahnya sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi Nomor 609/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991;
4. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 844, Tergugat IV adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Palam, Kecamatan

Hal. 2 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



Cempaka, dahulu termasuk Kabupaten Banjar, sekarang Kota Banjarbaru, luas tanah 7.495 m² (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi), yang batas-batas tanahnya sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi Nomor 612/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991;

5. Berdasarkan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.036/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, Penggugat dan Tergugat I mengadakan pengikatan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737 dengan harga seluruhnya Rp342.907.500,00 (tiga ratus empat puluh dua juta sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp242.907.500,00 (dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), dibayar dalam jangka 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal ditanda tangani perjanjian, yang akan dilakukan setiap kavling tanah yang akan dibangun unit rumah laku terjual;
6. Berdasarkan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.037/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, Penggugat dan Tergugat II mengadakan pengikatan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738 dengan harga seluruhnya Rp1.042.437.500,00 (satu miliar empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp942.437.500,00 (sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dibayar dalam jangka 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal ditanda tangani perjanjian, yang akan dilakukan setiap kavling tanah yang akan dibangun unit rumah laku terjual;
7. Berdasarkan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.038/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, Penggugat dan Tergugat III mengadakan pengikatan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dengan harga seluruhnya Rp564.655.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah), dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp464.655.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah), dibayar dalam jangka 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal ditanda tangani perjanjian, yang akan dilakukan



setiap kavling tanah yang akan dibangun unit rumah laku terjual;

8. Berdasarkan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.041/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, Penggugat dan Tergugat IV mengadakan pengikatan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844 dengan harga seluruhnya Rp243.587.500,00 (dua ratus empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp143.587.500,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dibayar dalam jangka 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal ditanda tangani perjanjian, yang akan dilakukan setiap kavling tanah yang akan dibangun unit rumah laku terjual;
9. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV memberi kuasa kepada Penggugat *vide*:
 - Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 228 tanggal 20 Januari 2010, yang isinya Tergugat I memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus segala urusan yang berkaitan dengan perijinan dari instansi yang terkait dan berwenang termasuk tetapi tidak terbatas mengurus Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), membangun rumah (perumahan), mengkavling, memisah-misah dari sertifikat induk menjadi bagian-bagian, kemudian menggabung, menawarkan, menjual, mengalihkan dan/atau mengoperkan kepada pihak lain dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737. Kuasa ini tidak dapat ditarik dan/atau dicabut kembali oleh Pemberi Kuasa dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata;
 - Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 229 tanggal 20 Januari 2010, yang isinya Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus segala urusan yang berkaitan dengan perijinan dari instansi yang terkait dan berwenang termasuk tetapi tidak terbatas mengurus Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), membangun rumah (perumahan), mengkavling, memisah-misah dari sertifikat induk menjadi bagian-bagian, kemudian menggabung, menawarkan, menjual, mengalihkan dan/atau mengoperkan kepada pihak lain dengan harga yang ditetapkan



sendiri oleh Penggugat atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 738 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 848. Kuasa ini tidak dapat ditarik dan/atau dicabut kembali oleh pemberi kuasa dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata;

- Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 262 tanggal 20 Januari 2010, yang isinya Tergugat IV memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus segala urusan yang berkaitan dengan perijinan dari instansi yang terkait dan berwenang termasuk tetapi tidak terbatas mengurus Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), membangun rumah (perumahan), mengkavling, memisah-misah dari sertifikat induk menjadi bagian-bagian, kemudian menggabung, menawarkan, menjual, mengalihkan dan/atau mengoperkan kepada pihak lain dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844. Kuasa ini tidak dapat ditarik dan/atau dicabut kembali oleh Pemberi Kuasa dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata;

10. Bahwa selain itu Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian Bersama tanggal 20 Januari 2010, yang di *Waarmerking* Nomor 7.200/W/I/2010, pada Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., yang isinya Para Tergugat sepakat menjual/memindah tangankan kepada Penggugat 5 (lima) bidang tanah masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter, untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, dan tahun berikutnya atau tahun ketiga sebesar Rp32.500,00 (tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah) per meter persegi dengan syarat dan ketentuan pembayaran:

- Uang muka Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Sisanya pembayaran selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak ditanda tangannya Surat Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa;

11. Bahwa sebagai pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV



atas bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, Penggugat membayar uang muka kepada masing-masing Para Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), atau seluruhnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Dan Penggugat mengajukan permohonan pertama kepada Pemerintah Kota Banjarbaru namun tidak pernah mendapatkan balasan, kemudian Penggugat mengajukan surat tanggal 5 Februari 2013, yang dibalas oleh Pemerintah Kota Banjarbaru *vide* Surat Nomor 800/117-TR/DPTRPB, tanggal 7 Februari 2013, perihal: Penjelasan, yang isinya agar Penggugat menyesuaikan site plan pembangunan perumahan dengan Peraturan Walikota Nomor 12 tahun 2009, tentang Rencana Kawasan Di Sekitar Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Di Kota Banjarbaru;

12. Bahwa selama tenggang waktu menunggu surat jawaban Pemerintah Kota Banjarbaru tersebut, Penggugat terhambat melakukan pengkavlingan tanah dan pembangunan perumahan di atas tanah tersebut, dan terhambat pula melakukan pemasaran perumahan tersebut. Padahal Penggugat telah melakukan pembersihan lahan (*land clearing*), membuat jembatan, pemakaian alat bulldozer, pembuatan parit, gaji operator alat, jaga malam alat, pembelian bahan bakar dan pemecahan sertifikat untuk jalan, yang seluruhnya mengeluarkan biaya sebesar Rp249.000.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah);
13. Bahwa kendati demikian Penggugat berusaha melakukan pelunasan sisa harga tanah kepada masing-masing Para Tergugat, namun Para Tergugat tidak mau menerimanya. Terakhir pada tanggal 23 Januari 2013 Penggugat telah berusaha melakukan pelunasan pembayaran seluruh sisa harga tanah kepada Para Tergugat yang dititipkan kepada Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., berupa 4 (empat) lembar cek tunai dengan perincian:
 - Cek Bank BTN Nomor TJ 172987, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai Rp198.500.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
 - Cek Bank BTN Nomor TJ 172986, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai Rp793.587.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cek Bank BII Nomor CI 244122, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Cek Bank BII Nomor CI 244121, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Namun Para Tergugat tetap menolaknya;

14. Bahwa pula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim surat kepada masing-masing Tergugat tanggal 2 Februari 2013 yang ditujukan kepada masing-masing Tergugat untuk mengambil uang sisa harga tanah kepada Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., namun Para Tergugat menolaknya melalui suratnya tanggal 13 Februari 2013. Kemudian Kuasa Hukum Penggugat sekali lagi mengirim surat kepada masing-masing Tergugat tanggal 18 April 2013, perihal : Somasi, namun sampai diajukan gugatan ini Para Tergugat tidak membalasnya baik tersurat maupun secara lisan;

15. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah cidera janji dalam arti tidak melaksanakan kewajibannya untuk melanjutkan perjanjian jual beli bidang-bidang tanah tersebut dengan Penggugat;

16. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan hukum Penggugat menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V melalui Pengadilan Negeri Banjarbaru, tuntutan berupa:

- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV atas bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Sertifikat Hak Milik Nomor 844 tersebut;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV atas bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dengan menerima uang sisa harga jual beli tanah tersebut:
 - Tergugat I menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, sebesar Rp242.907.500,00 (dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah).

Hal. 7 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



- Tergugat II menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, sebesar Rp942.437.500,00 (sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
- Tergugat III menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847, sebesar Rp464.655.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);
- Tergugat IV menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844, sebesar Rp143.587.500,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Atau, Pengadilan Negeri Banjarbaru memberikan hak kepada Penggugat untuk melaksanakan sendiri jual beli bidang-bidang tanah tersebut, sekaligus balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat, dan masing-masing Tergugat menerima sisa pembayaran harga tanah tersebut;

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda milik Para Tergugat, termasuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 847, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 844;
18. Bahwa agar Para Tergugat mau secara sukarela memenuhi isi putusan pengadilan ini, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru menghukum Para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan pengadilan diucapkan sampai dilaksanakan;
19. Bahwa Penggugat juga menuntut Pengadilan Negeri Banjarbaru menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau Para Tergugat banding dan kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat *vide*:
 - 2.1. Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di



- Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.036/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, tentang Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Gambar Situasi Nomor 3444/1988, tanggal 31 Oktober 1988;
- 2.2. Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.037/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, tentang Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II atas bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Gambar Situasi Nomor 610/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Gambar Situasi Nomor 3445/1988, tanggal 31 Oktober 1988;
- 2.3. Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.038/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, tentang Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat III atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847, Gambar Situasi Nomor 609/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991;
- 2.4. Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 14.041/L/I/2010 tanggal 20 Januari 2010, tentang Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat IV atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844, Gambar Situasi Nomor 612/PT/1991, tanggal 4 Mei 1991;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pemberian Kuasa antara Penggugat dengan Para Tergugat, *vide*:
- 3.1. Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 228 tanggal 20 Januari 2010, antara Penggugat dengan Tergugat I;
- 3.2. Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 229 tanggal 20 Januari 2010, antara Penggugat dengan Tergugat II;
- 3.3. Akta Kuasa Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., Nomor 262 tanggal 20 Januari 2010, antara Penggugat dengan Tergugat IV;
4. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Bersama tanggal 20 Januari 2010, yang di *Waarmerking* Nomor 7.200/W/I/10, pada Notaris dan PPAT di Banjarbaru Noor Hasanah, S.H., antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;
5. Menyatakan sah menurut hukum pembayaran uang muka harga



- pengikatan jual beli tanah dari Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), atau seluruhnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V cidera janji;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk melaksanakan perjanjian jual beli bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud *petitum* angka 2.1. sampai dengan 2.4. dan *petitum* angka 3.1. sampai dengan 3.4., dengan menerima uang sisa harga jual beli tanah dari Penggugat sebagai berikut :
 - 7.1. Tergugat I menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, sebesar Rp42.907.500,00 (dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah);
 - 7.2. Tergugat II menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 848 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, sebesar Rp942.437.500,00 (sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
 - 7.3. Tergugat III menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847, sebesar Rp464.550.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
 - 7.4. Tergugat IV menerima uang sisa harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844, sebesar Rp143.587.500,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);Atau, Pengadilan Negeri Banjarbaru memberikan hak kepada Penggugat untuk melaksanakan sendiri jual beli bidang-bidang tanah tersebut, sekaligus balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat, dan masing-masing Tergugat menerima sisa pembayaran harga tanah tersebut;
 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan pengadilan diucapkan sampai dilaksanakan;
 10. Menyatakan putusan pengadilan ini dilaksanakan lebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menyatakan banding dan kasasi;



11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
Atau, menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

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

Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna atau bertentangan dengan kewajiban hukum atau tidak jelas (kabur):

Hal ini dapat dilihat sebagaimana uraian dibawah ini:

- Bahwa mengingat Tergugat V tidak ada melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pemberian Kuasa dengan Penggugat, sehingga Penggugat memasukkan Tergugat V dalam kapasitas yang sama dalam gugatan dengan Tergugat I,II,III dan IV adalah tidak tepat dan sangat bertentangan dengan kesempurnaan suatu gugatan;
- Bahwa tuntutan hukum baik yang diuraikan dalam *posita* maupun *petitum* yang dimohonkan Penggugat yaitu menyatakan sah menurut hukum perjanjian pengikatan jual beli adalah bertentangan dengan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri. Karena bila perjanjian pengikatan jual beli itu tetap dinyatakan sah menurut hukum berarti Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli otomatis berlaku dan harus ditaati oleh para pihak. Sedangkan Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri ada batas waktunya yaitu menyatakan batal demi hukum bila setelah 3 (tiga) tahun sejak ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli pelunasan sisa harga tanah tidak dilakukan. Akta perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani 20 Januari 2010 berarti batas waktu batalnya akta perjanjian jual beli adalah 3 (tiga) tahun berikutnya yaitu 20 Januari 2013. Dan kesepakatan batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli inilah yang tidak diterima dan ditaati Penggugat. Sehingga tuntutan hukum Penggugat dalam gugatannya jelas bertentangan dengan kewajiban hukum yang harus ditaati oleh Penggugat sendiri;
- Bahwa duduk hukum yang diuraikan Penggugat dalam *posita* tidak jelas, karena duduk hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan Penggugat tidak berpijak pada ketentuan yang termuat dalam akta pengikatan jual beli yang merupakan akta pokok perjanjian, tapi hanya berpijak pada surat-surat yang dibuat oleh kuasa hukum Penggugat yang notabene surat-surat tersebut tanggal waktunya setelah batalnya demi hukum akta-akta perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;



Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberikan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.Bjb., tanggal 4 September 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai putusan ini sebesar Rp676.000,00 (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 78/PDT/2013/PT. Bjm, tanggal 13 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/Pdt.G/2013/PN. Bjb., dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 21 April 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 4 Mei 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada



pokoknya sebagai berikut:

A. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin hanya membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 78/PDT/2013/PT. BJM, tanggal 13 Februari 2014, halaman 11, alenia 1 dan 2, yang berbunyi sebagai berikut:

- "Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 4 September 2013, Nomor 15/Pdt.G/2013/PN Bjb., dan telah pula membaca dan mencermati secara saksama memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat, ternyata tidak ada hal-hal baru untuk dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara jelas dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusan ini, dan oleh karenanya dianggap tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini";
- "Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 4 September 2013 Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.Bjb., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan";

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai tersebut di atas jelas bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50 Ayat (1) Jo. Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg yang menentukan "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari

Hal. 13 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili” bandingkan pula dengan “Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Teori, Praktek, Teknis Membuat dan Permasalahannya, Citra Aditya Bakti, Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H, halaman 164, yang menyebutkan “Pada hakikatnya pertimbangan hukum harus memuat analisis yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan”, karena pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* seharusnya dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan jika suatu putusan Hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan, sebagaimana telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3766 K/Pdt/1985, tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 Juli 1986;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tinggi juga sama sekali tidak ada mengutip peraturan perundang-undangan, doktrin hukum maupun yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar dalam pertimbangan hukumnya. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tinggi sama sekali tidak ada menguraikan dasar hukum baik perundang-undangan, yurisprudensi ataupun doktrin hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menilai apakah Perjanjian antara Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi telah jatuh tempo atau belum. Uraian mengenai dasar hukum, demi kepastian hukum menjadi penting karena Majelis Hakim Tinggi selaku penyelenggara kekuasaan kehakiman harus mengadili menurut hukum dan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, *vide* Pasal 4 Ayat (1) dan Pasal 5 Ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
4. Bahwa selain itu Majelis Hakim Tinggi juga tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Tinggi hanya serta merta mengambil-alih fakta-fakta yang direduksi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sebenarnya juga tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat dan

Hal. 14 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sehingga apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi tersebut jelas tidak lengkap dan tidak cermat. Bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi, antara lain sebagai berikut:

- Bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15, bukti-bukti surat tersebut sebenarnya telah membuktikan kalau Pemohon Kasasi telah berusaha untuk membayar sisa harga tanah yang dibeli dari Para Termohon Kasasi, karena sebelum surat sesuai bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15 disampaikan kepada Para Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi pernah akan menyerahkan pembayaran atas sisa harga tanah tersebut kepada Termohon Kasasi II (H. Moses) akan tetapi yang bersangkutan menolak;
- Majelis Hakim Tinggi juga mengenyampingkan keterangan saksi Muhyar Hadi, menurut keterangan saksi tersebut Pemohon Kasasi pernah beberapa kali mencoba untuk mengajak Termohon Kasasi III melalui Termohon Kasasi II untuk sama-sama menandatangani Akta Kuasa pada Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., akan tetapi ajakan Pemohon Kasasi tersebut ditolak oleh Termohon Kasasi II. Pada bulan Desember 2012 Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi juga pernah ingin menyerahkan bonus serta uang pembayaran sisa harga tanah namun ditolak oleh Termohon Kasasi II. Pada sekitar tanggal 13 Januari 2013 atau 1 (satu) minggu sebelum tanggal 20 Januari 2013, Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi kembali menyampaikan ajakan melalui Termohon Kasasi II agar Termohon Kasasi III mau menandatangani akta kuasa pada Notaris Noor Hasanah, S.H., sekaligus Pemohon Kasasi akan melakukan pembayaran atas sisa harga tanah sesuai Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), akan tetapi ajakan tersebut juga ditolak oleh Termohon Kasasi II. Terakhir pada tanggal 21 Januari 2013, saksi Muhyar Hadi kembali mendatangi rumah Termohon Kasasi II untuk mengajak agar Termohon Kasasi III bersedia untuk menandatangani Akta Kuasa sekaligus akan menyerahkan pembayaran sisa harga tanah yang disepakati dalam Surat Perjanjian Bersama (bukti P-1) akan tetapi Termohon Kasasi II

Hal. 15 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



kembali menolak dan tidak mau menerima saksi Muhyar Hadi serta mengatakan akan membatalkan Perjanjian dengan Pemohon Kasasi karena harga tanahnya terlalu murah atau tidak sesuai dengan harga saat ini, keterangan saksi Muhyar Hadi tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Wawan yang dipersidangan menerangkan bahwa saksi bersama-sama dengan saksi Muhyar Hadi pada tanggal 21 Januari 2013 pernah datang ke rumah Termohon Kasasi II akan tetapi Termohon Kasasi II tidak mau menerima saksi dan saksi Muhyar Hadi;

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas sebenarnya terbukti kalau jauh sebelum jangka waktu pembayaran tanggal 20 Januari 2013 tersebut terlewati, Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi sudah beberapa kali menemui Termohon Kasasi II untuk menyampaikan ajakan agar Termohon Kasasi III mau menandatangani Akta Kuasa sebagaimana kesepatakan dalam Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), dan sekaligus ingin menyerahkan pembayaran atas sisa harga tanah milik Para Termohon Kasasi, akan tetapi faktanya ajakan tersebut selalu ditolak oleh Termohon Kasasi II, dengan demikian jelas Pemohon Kasasi sebenarnya tidak cidera janji/*wanprestasi*;

B. Majelis Hakim Tinggi membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sebenarnya keliru karena bertentangan dengan kaedah hukum acara perdata:

1. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Tinggi serta merta membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama padahal menurut Pemohon Kasasi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama jelas bertentangan dengan kaedah Hukum Acara Perdata. Sebagaimana uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2013/PN Bjb., tanggal 4 September 2013, halaman 50, Alenia 2, yang berbunyi "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis berpendapat, Penggugat telah melakukan cedera janji/*wanprestasi* karena Penggugat tidak menepati pelunasan sisa harga tanah sebagaimana batas waktu yang disebutkan dalam akta perjanjian jual beli yaitu tanggal 20 Januari 2013, dengan demikian petitum 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 haruslah ditolak", uraian pertimbangan

Hal. 16 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



hukum yang demikian menurut Pemohon Kasasi jelas keliru karena Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan menolak gugatan Pemohon Kasasi justru atas dasar penilaian kalau Pemohon Kasasi cidera janji atau wanprestasi, bukan karena tidak terbuktinya Para Termohon Kasasi melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi sebagaimana dasar gugatan Pemohon Kasasi;

2. Bahwa sesuai dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 985 K/Sip/1971 tanggal 12 April 1972, yang menyatakan "Pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan", sejalan dengan Yurisprudensi tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Nomor 1201 K/Sip/1973, tanggal 14 November 1974, menurunkan kaedah hukum yang berbunyi "Dalam hal Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikannya, tidaklah tepat kalau kemudian dalam amar putusannya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima";
3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tersebut di atas, ukuran untuk menyatakan menolak gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah apakah Pemohon Kasasi dapat membuktikan dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan atau tidak sesuai ketentuan Pasal 283 R.Bg/163 HIR, Pasal 284 R.Bg/164 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, dan apabila memang faktanya Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan apa yang seharusnya dibuktikan menurut ketentuan hukum perdata formil tersebut maka beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Pemohon Kasasi;
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk menyatakan menolak gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya jelas bertentangan dengan kaedah hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1201 K/Sip/1973, tanggal 14 November 1974 sebagaimana tersebut di atas, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan menolak gugatan Pemohon Kasasi justru atas dasar penilaian kalau Pemohon Kasasi cidera janji atau *wanprestasi*, bukan karena Pemohon Kasasi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;
5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian jelas bertentangan dengan kaedah hukum perdata formil sebagaimana

Hal. 17 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1201 K/Sip/1973, tanggal 14 November 1974 karena untuk menyatakan menolak gugatan Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan apakah Pemohon Kasasi dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atau tidak;

C. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi keliru karena Majelis Hakim Tingkat Pertama sebenarnya telah salah dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi:

1. Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum karena sesungguhnya Majelis Hakim Tingkat Pertama nyata-nyata telah keliru dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Dalam pertimbangan hukumnya pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2013/PN Bjb., tanggal 4 September 2013, halaman 49, Alenia 2, Majelis Hakim Tingkat Pertama menyebutkan kalau bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah bukti yang menguatkan fakta kalau Pemohon Kasasi belum melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran harga tanah, padahal jangka waktu pembayarannya telah jatuh tempo pada tanggal 20 Januari 2013;
2. Bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut jelas keliru, karena bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15 tersebut sebenarnya membuktikan kalau Pemohon Kasasi telah berusaha untuk membayar sisa harga tanah yang dibeli dari Para Termohon Kasasi, karena sebelum surat sesuai bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15 disampaikan kepada Para Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi pernah akan menyerahkan pembayaran atas sisa harga tanah tersebut kepada Termohon Kasasi II (H. Moses sebagai perwakilan dari pihak penjual) akan tetapi yang bersangkutan menolak;
3. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhyar Hadi, Pemohon Kasasi pernah beberapa kali mencoba mencoba untuk mengajak Termohon Kasasi III melalui Termohon Kasasi II untuk sama-sama menandatangani Akta Kuasa pada Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., akan tetapi ajakan Pemohon Kasasi tersebut ditolak oleh Termohon Kasasi II. Pada bulan Desember 2012 Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi pernah ingin menyerahkan bonus serta



uang pembayaran sisa harga tanah namun ditolak oleh Termohon Kasasi II. Pada sekitar tanggal 13 Januari 2013 atau 1 (satu) minggu sebelum tanggal 20 Januari 2013 Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi kembali menyampaikan ajakan melalui Termohon Kasasi II agar Termohon Kasasi III mau menandatangani Akta Kuasa pada Notaris Noor Hasanah, S.H., sekaligus Pemohon Kasasi akan melakukan pembayaran atas sisa harga tanah sesuai Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), akan tetapi ajakan tersebut juga ditolak oleh Termohon Kasasi II. Terakhir pada tanggal 21 Januari 2013, saksi Muhyar Hadi kembali mendatangi rumah Termohon Kasasi II untuk mengajak agar Termohon Kasasi III bersedia untuk menandatangani akta kuasa sekaligus akan menyerahkan pembayaran sisa harga tanah yang disepakati dalam Surat Perjanjian Bersama (bukti P-1) akan tetapi Termohon Kasasi II kembali menolak dan tidak mau menerima saksi Muhyar Hadi serta mengatakan akan membatalkan Perjanjian dengan Pemohon Kasasi karena harga tanahnya terlalu murah atau tidak sesuai dengan harga saat ini, keterangan saksi Muhyar Hadi tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Wawan yang dipersidangan menerangkan bahwa saksi bersama-sama dengan saksi Muhyar Hadi pada tanggal 21 Januari 2013 pernah datang ke rumah Termohon Kasasi II akan tetapi Termohon Kasasi II tidak mau menerima saksi dan saksi Muhyar Hadi;

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas telah terbukti kalau jauh sebelum jangka waktu pembayaran tanggal 20 Januari 2013 tersebut terlewati, Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi sudah beberapa kali menemui Termohon Kasasi II untuk menyampaikan ajakan agar Termohon Kasasi III mau menandatangani akta kuasa sebagaimana kesepakatan dalam Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), dan sekaligus ingin menyerahkan pembayaran atas sisa harga tanah milik Para Termohon Kasasi, akan tetapi faktanya ajakan tersebut selalu ditolak oleh Termohon Kasasi II, dengan demikian jelas Pemohon Kasasi sebenarnya tidak cidera janji/*wanprestasi*;
5. Bahwa fakta tersebut sebenarnya juga membuktikan kalau sedari awal Para Termohon Kasasi, khususnya Termohon Kasasi II memang menghendaki agar perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dibatalkan dengan alasan harga jualnya terlalu murah, hal tersebut jelas membuktikan adanya



itikad tidak baik dari Para Termohon Kasasi;

D. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi keliru karena membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sebenarnya tidak lengkap, tidak cermat dan tidak jelas serta keliru dalam mereduksi fakta-fakta hukum:

1. Bahwa dalam menurunkan pertimbangan hukum (*Rechtsgronden*) Majelis Hakim Tingkat Pertama jelas tidak menerapkan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50 Ayat (1) Jo. Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg yang menentukan "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili", dengan demikian seharusnya Majelis Hakim Tinggi tidak serta merta membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena seharusnya dalam pertimbangan hukum dalam putusan haruslah dibuat dengan teliti, baik dan cermat. Akan tetapi apabila suatu putusan Hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan kurang lengkap pertimbangannya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan, sebagaimana telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3766 K/Pdt/1985, tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 Juli 1986;
2. Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* menurut Pemohon Kasasi jelas tidak cermat, tidak teliti dan tidak lengkap, hal tersebut dapat dilihat dari pertimbangan hukumnya. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan secara utuh keterangan saksi-saksi maupun surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak memberikan alasan-alasan yuridis yang jelas apakah menolak, mengenyampingkan atau menerima keterangan saksi-saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan, tidak pula memberikan pertimbangan

Hal. 20 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



yuridis atau alasan normatif yang dapat dijadikan dasar apakah menerima, menolak atau mengenyampingkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti P-1, yakni Surat Perjanjian Kerjasama, tanggal 20 Januari 2010, *Waarmerking* Nomor 7.200/W/I/10 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Noor Hasanah, S.H., tanggal 20 Januari 2010, padahal bukti P-1 tersebut merupakan perjanjian awal antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi. Berdasarkan bukti P-1 tersebut, Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang telah di *Waarmerking* Nomor 200/W/I/10 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Noor Hasanah, S.H., tanggal 20 Januari 2010. Sesuai dengan bukti P-1 tersebut Para Termohon Kasasi sepakat untuk menjual/memindahtangankan 5 (lima) bidang tanah kepada Pemohon Kasasi, diantaranya bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847, dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, dan untuk tahun berikutnya atau tahun ketiga dengan harga Rp32.500,00 (tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), dengan syarat dan ketentuan pembayaran sebagai berikut:
 - Harga jual beli tanah keseluruhannya adalah sebesar luas tanah yang sebenarnya setelah diukur ulang oleh instansi yang berwenang dikalikan dengan harga per meter persegi tersebut.
 - Uang muka Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), telah dilakukan pembayaran sebagian dan sisanya akan dilakukan pembayaran segera setelah ditanda tangannya surat pengikatan jual beli dan akta kuasa;
 - Jangka waktu pembayaran selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak ditanda tangannya surat pengikatan jual beli dan akta kuasa;
4. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) tersebut di atas, Para Termohon Kasasi sepakat untuk menjual/memindahtangankan 5 (Lima) bidang tanah kepada Pemohon Kasasi, diantaranya bidang tanah Sertifikat Hak Milik

Hal. 21 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847, dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, dan untuk tahun berikutnya atau tahun ketiga dengan harga Rp32.500,00 (tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang dihitung selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak ditanda tangannya Surat Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa;

5. Bahwa menurut saksi Sugeng yang merupakan karyawan pada Kantor Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., di Banjarbaru, pada saat membuat dan menandatangani surat perjanjian kerjasama (bukti P-1) tersebut, Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sepakat untuk memperhitungkan jangka waktu pelunasan harga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 adalah 3 (tiga) tahun sejak ditanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa secara kolektif atau keseluruhan karena faktanya perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa yang harus dibuat masing-masing berjumlah 4 (empat) buah;
6. Bahwa faktanya menurut keterangan saksi Sugeng, Termohon Kasasi III sampai saat perkara *a quo* diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Banjarbaru belum memberikan kuasa kepada Pemohon Kasasi sehingga pelaksanaan Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) menjadi terkendala. Selain itu saksi Sugeng juga merangkan kalau sebelum tanggal 20 Januari 2013, saksi pernah bertemu dengan Termohon Kasasi II, pada saat itu Termohon Kasasi II menyatakan keinginannya untuk membatalkan perjanjian dengan Pemohon Kasasi dengan alasan harga bidang tanah yang dijual kepada Pemohon Kasasi tersebut sudah tidak sesuai dengan harga saat ini, fakta ini sebenarnya menunjukkan kalau sedari awal sebenarnya Para Termohon Kasasi berkeinginan untuk membatalkan perjanjian dengan Pemohon Kasasi;
7. Bahwa fakta adanya salah satu akta kuasa yang belum ditanda tangani oleh Termohon Kasasi III sebagai pihak penjual berdasarkan keterangan saksi Sugeng tersebut juga dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis

Hal. 22 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



Hakim Tinggi, padahal sebagaimana terbukti berdasarkan bukti P-1, Para Termohon Kasasi sebagai penjual sebenarnya memiliki kewajiban untuk membuat dan menandatangani akta kuasa, vide, Pasal 5 Perjanjian Kerjasama (bukti P-1);

8. Bahwa selain itu apabila mengacu kepada fakta hukum belum ditanda tangannya salah satu Akta Kuasa oleh Termohon Kasasi III tersebut, dihubungkan dengan klausul pada Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) yang menyebutkan kalau jangka waktu pembayaran atas sisa harga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 terhitung 3 (tiga) tahun sejak ditanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa, maka jangka waktu tersebut belumlah dapat diperhitungkan sehingga jelas Pemohon Kasasi tidaklah dapat dianggap telah cidera janji atau wanprestasi;
- E. Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan fakta bahwa para Terbanding terbukti telah cidera janji atau *wanprestasi*
 1. Bahwa berdasarkan bukti P-1, Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang telah di *waarmerking* Nomor 200/W/I/10 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Noor Hasanah, S.H., tanggal 20 Januari 2010. Sesuai dengan bukti P-1 tersebut Para Termohon Kasasi sepakat untuk menjual/memindahtangankan 5 (lima) bidang tanah kepada Pemohon Kasasi, diantaranya bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor . 847, dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, dan untuk tahun berikutnya atau tahun ketiga dengan harga Rp32.500,00 (tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), dengan syarat dan ketentuan pembayaran sebagai berikut:
 - Harga jual beli tanah keseluruhannya adalah sebesar luas tanah yang sebenarnya setelah diukur ulang oleh instansi yang berwenang dikalikan dengan harga per meter persegi tersebut;
 - Uang muka Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), telah dilakukan pembayaran sebagian dan sisanya akan dilakukan pembayaran segera setelah ditanda tangannya surat pengikatan

Hal. 23 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015



jual beli dan akta kuasa;

- Jangka waktu pembayaran selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak ditanda tangannya surat pengikatan jual beli dan akta kuasa;
2. Bahwa sesuai dengan bunyi kesepakatan pada bukti P-1 tersebut, Para Termohon Kasasi juga telah sepakat untuk memberikan dan menyerahkan jalan untuk kepentingan Pemohon Kasasi dengan ukuran lebar lebih kurang 12 (dua belas) meter dan panjang lebih kurang 300 (tiga ratus) meter dari Jalan Purnawirawan Palam menuju ke lokasi tanah yang diperjualbelikan, di atas bidang tanah milik Para Termohon Kasasi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 675 dan/atau sertifikat lainnya. Bidang tanah yang diserahkan tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun juga. Dan sebagai pelaksanaan dari perjanjian kerjasama tersebut, Para Termohon Kasasi sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pemohon Kasasi;
 3. Bahwa setelah Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) dibuat, Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi faktanya kemudian bersepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa dihadapan Notaris dan PPAT Noor Hasanah, S.H., di Banjarbaru, *vide* bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8;
 4. Bahwa berdasarkan bukti P-2, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I bersepakat untuk mengikatkan diri melakukan pengikatan jual beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, tanggal 14 Maret 1989, dengan luas 10.551 m², dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi. Pembayaran atas harga tanah tersebut dilakukan secara bertahap, yakni tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar dimuka, sedangkan sisanya akan dibayarkan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak penandatanganan perjanjian pengikatan ini. Bukti P-2 ini juga sekaligus menjadi bukti tanda terima (kwitansi) atas pembayaran uang muka atas harga bidang tanah yang diperjanjikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I;
 5. Bahwa berdasarkan bukti P-3, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II juga telah bersepakat untuk mengikatkan diri melakukan pengikatan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah, yakni bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 738, tanggal 14 Maret 1989, dengan luas



17.581 m², bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 848, tanggal 4 Mei 1992, dengan luas 14.494 m² (empat belas ribu empat ratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi. Pembayaran atas harga tanah tersebut dilakukan secara bertahap, yakni tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar dimuka, sedangkan sisanya akan dibayarkan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak penandatanganan perjanjian pengikatan ini. Bukti P-3 ini juga sekaligus menjadi bukti tanda terima (kwitansi) atas pembayaran uang muka atas harga bidang tanah yang diperjanjikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II;

6. Bahwa berdasarkan bukti P-4, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III bersepakat untuk mengikatkan diri melakukan pengikatan jual beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847, tanggal 4 Mei 1992, dengan luas 17.374 m², dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi. Pembayaran atas harga tanah tersebut dilakukan secara bertahap, yakni tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar dimuka, sedangkan sisanya akan dibayarkan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak penandatanganan perjanjian pengikatan ini. Bukti P-4 ini juga sekaligus menjadi bukti tanda terima (kwitansi) atas pembayaran uang muka atas harga bidang tanah yang diperjanjikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi III;

7. Bahwa berdasarkan bukti P-5, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi IV juga telah bersepakat untuk mengikatkan diri melakukan jual beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844, tanggal 4 Mei 1992, dengan luas 7.495 m², dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi. Pembayaran atas harga tanah tersebut dilakukan secara bertahap, yakni tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar dimuka, sedangkan sisanya akan dibayarkan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak penandatanganan perjanjian pengikatan ini. Bukti P-5 ini juga sekaligus menjadi bukti tanda terima (kwitansi) atas pembayaran uang muka atas harga bidang tanah yang diperjanjikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi IV;

8. Bahwa selain membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi



bersepakat untuk menandatangani akta kuasa untuk keperluan mengurus segala urusan yang berkaitan dengan perijinan dari instansi yang terkait dan berwenang termasuk tetapi tidak terbatas mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), membangun rumah (perumahan), mengkavlingkan, memisah-misah dari sertifikat induk menjadi bagian-bagian, kemudian menggabung, menawarkan, menjual, mengalihkan dan/atau mengoperkan kepada pihak lain dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Pemohon Kasasi, akan tetapi sampai saat perkara *a quo* diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Banjarbaru Termohon Kasasi III belum menandatangani akta kuasa tersebut, *vide* keterangan saksi Sugeng dan bukti P-6, P-7 serta bukti P-8. Padahal sesuai dengan bunyi Pasal 5, Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) Para Termohon Kasasi termasuk Termohon Kasasi III sebagai penjual berkewajiban untuk memberikan kuasa kepada Pemohon Kasasi sebagai pembeli;

9. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa sebagaimana bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 tersebut adalah merupakan perjanjian turunan sebagai pelaksanaan dari Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) yang merupakan perjanjian pokoknya;
10. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), Para Termohon Kasasi sepakat untuk menjual/memindahtangankan 5 (lima) bidang tanah kepada Pemohon Kasasi, diantaranya bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847, dengan harga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per meter untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, dan untuk tahun berikutnya atau tahun ketiga dengan harga Rp32.500,00 (tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang dihitung selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak ditanda tangannya surat pengikatan jual beli dan akta kuasa;
11. Bahwa menurut saksi Sugeng yang merupakan karyawan pada Kantor Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., di Banjarbaru, pada saat membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Bersama (bukti P-1), Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sepakat untuk memperhitungkan jangka waktu pelunasan harga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848,



Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 yang menjadi objek dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) tersebut selama 3 (tiga) tahun sejak ditanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa secara kolektif atau keseluruhan karena faktanya perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa yang harus dibuat masing-masing berjumlah 4 (empat) buah;

12. Bahwa faktanya menurut keterangan saksi Sugeng, Termohon Kasasi III sampai saat perkara *a quo* diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Banjarbaru belum memberikan kuasa kepada Pemohon Kasasi sehingga pelaksanaan Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) menjadi terkendala. Selain itu saksi Sugeng juga merangkan kalau sebelum tanggal 20 Januari 2013, saksi pernah bertemu dengan Termohon Kasasi II, pada saat itu Termohon Kasasi II menyatakan keinginannya untuk membatalkan perjanjian dengan Pemohon Kasasi dengan alasan harga bidang tanah yang dijual kepada Pemohon Kasasi tersebut sudah tidak sesuai dengan harga saat ini, fakta ini juga menunjukkan kalau sedari awal sebenarnya Para Termohon Kasasi khususnya Termohon Kasasi II berkeinginan untuk membatalkan perjanjian dengan Pemohon Kasasi;
13. Bahwa berdasarkan bukti P-29 dan bukti P-30, Pemohon Kasasi pernah mengajukan permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), permohonan ini Pemohon Kasasi sampaikan sebagai pelaksanaan dari Perjanjian Kerjasama sesuai bukti P-1, karena di atas bidang tanah yang menjadi objek Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) tersebut akan dibangun perumahan. Akan tetapi berdasarkan bukti P-30 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Siti Ramlah dan saksi Mirza Cahyadi, permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut belum dapat diproses karena masih terdapat kekurangan berkas yang menjadi persyaratan permohonan tersebut, yakni akta kuasa dari pemilik bidang tanah;
14. Bahwa selain adanya kekurangan syarat tersebut, permohonan IPPT yang diajukan oleh Pemohon Kasasi belum dapat diproses karena bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 yang menjadi objek



dalam Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) yang terletak di Jalan Purnawirawan, RT 01, RW 01, Kelurahan Palam, Kecamatan Cempaka berada dekat dengan wilayah perkantoran Provinsi Kalimantan Selatan sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) huruf c Peraturan Walikota Banjarbaru Nomor 12 Tahun 2009 Tentang Rencana Kawasan di sekitar Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan di Kota Banjarbaru, wilayah tersebut menjadi kawasan di sekitar pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan, *vide* bukti T-11;

15. Bahwa sesuai dengan bukti P-28 dan bukti P-31, luas kavling rencana pembangunan perumahan di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 yang menjadi objek dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) tersebut menjadi lebih luas, yakni menjadi 1.000 m², 400 m² dan 250 m², sehingga jumlah kavling yang direncanakan menjadi berkurang, yakni hanya sebanyak 83 (delapan puluh tiga) kavling. Selain itu keharusan menambah luasan kavling tersebut membuat Pemohon Kasasi kesulitan untuk memasarkan, karenanya sampai saat ini Pemohon Kasasi masih belum dapat melakukan pembangunan perumahan di atas bidang tanah yang diperjanjikan tersebut;
16. Bahwa kendati demikian berdasarkan bukti P-23, P-24, P-25, P-26 dan P-27 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Wiji dan saksi Abdul Mutholib, Pemohon Kasasi faktanya telah melakukan *land clearing*, pembuatan jalan dan jembatan guna melaksanakan kesepakatan pembangunan perumahan sebagaimana bunyi kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), kegiatan tersebut Pemohon Kasasi lakukan dengan menggunakan uang pribadi Pemohon Kasasi yang seluruhnya menelan biaya sebesar Rp249.000.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah);
17. Bahwa selain itu, agar proses penandatanganan Akta Kuasa dapat dialukan segera, berdasarkan keterangan saksi Muhyar Hadi, Pemohon Kasasi sebenarnya telah beberapa kali mencoba mencoba untuk mengajak Termohon Kasasi III melalui Termohon Kasasi II untuk sama-sama menandatangani Akta Kuasa pada Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., akan tetapi ajakan Pemohon Kasasi tersebut



ditolak oleh Termohon Kasasi II. Pada bulan Desember 2012 Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi juga pernah ingin menyerahkan bonus serta uang pembayaran sisa harga tanah namun ditolak oleh Termohon Kasasi II, selanjutnya pada sekitar tanggal 13 Januari 2013 atau 1 (Satu) minggu sebelum tanggal 20 Januari 2013 Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi kembali menyampaikan ajakan melalui Termohon Kasasi II agar Termohon Kasasi III menandatangani akta kuasa pada Notaris Noor Hasanah, S.H., sekaligus Pemohon Kasasi akan melakukan pembayaran atas sisa harga tanah sesuai Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), akan tetapi ajakan tersebut juga ditolak oleh Termohon Kasasi II. Terakhir pada tanggal 21 Januari 2013, saksi Muhyar Hadi kembali mendatangi rumah Termohon Kasasi II untuk mengajak agar Termohon Kasasi III bersedia untuk menandatangani akta kuasa sekaligus akan menyerahkan pembayaran sisa harga tanah yang disepakati dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) akan tetapi Termohon Kasasi II kembali menolak dan tidak mau menerima saksi Muhyar Hadi serta mengatakan akan membatalkan Perjanjian dengan Pemohon Kasasi karena harga tanahnya terlalu murah atau tidak sesuai dengan harga saat ini. Keterangan saksi Muhyar Hadi tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Wawan yang dipersidangan menerangkan bahwa saksi bersama-sama dengan saksi Muhyar Hadi pada tanggal 21 Januari 2013 pernah datang ke rumah Termohon Kasasi II akan tetapi Termohon Kasasi II tidak mau menerima saksi Muhyar Hadi;

18. Bahwa karena Para Termohon Kasasi melalui Termohon Kasasi II menolak untuk menerima pembayaran sisa harga tanah yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi, berdasarkan bukti P-9, P-18, P-19, P-20, P-21 dan P-22 Pemohon Kasasi kemudian menitipkan sejumlah cek pada Kantor Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H., antara lain:

- Cek Bank BTN Nomor TJ 172987, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai sebesar Rp198.500.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus rupiah);
- Cek Bank BTN Nomor TJ 172986, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai sebesar Rp793.587.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);



- Cek Bank BII Nomor CI 244122, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Cek Bank BII Nomor CI 244121, tanggal 20 Januari 2013, dengan nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Jadi total sisa pembayaran yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi berdasarkan keempat cek tersebut adalah Rp1.992.087.000 (Satu miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);

19. Bahwa sisa pembayaran berdasarkan cek tersebut sudah diakumuliskan dengan nilai bonus penjualan rumah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per unit rumah dikali 83 (delapan puluh tiga) unit, sebagaimana telah disepakati oleh Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi, sehingga total sisa harga tanah yang dibayarkan oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp1.992.087.000 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);
20. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi III yang belum menandatangani akta kuasa sebagaimana terbukti berdasarkan keterangan saksi Sugeng, saksi Mirza Cahyadi dan saksi Siti Ramlah adalah jelas merupakan perbuatan cidera janji dan *wanprestasi* karena pada Surat Perjanjian Bersama (bukti P-1) disebutkan kalau Para Termohon Kasasi termasuk Termohon Kasasi III berkewajiban untuk memberikan kuasa kepada Pemanding, *vide* bukti P-6, P-7 dan P-8;
21. Bahwa selain itu Para Termohon Kasasi juga jelas telah melakukan perbuatan cidera janji atau *wanprestasi* karena tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian bersama tersebut dan menolak menerima pembayaran sisa harga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 yang menjadi objek dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), padahal faktanya Pemohon Kasasi melalui saksi Muhyar Hadi telah beberapa kali menemui Termohon Kasasi II sebagai wakil dari Para Termohon Kasasi untuk menyerahkan sisa pembayaran tersebut sampai akhirnya menitipkan beberapa cek sesuai bukti P-9, P-18, P-19, P-20, P-21 dan P-22 pada Kantor Notaris/PPAT Noor Hasanah, S.H;
22. Bahwa Para Termohon Kasasi tidak bersedia menerima pembayaran sisa harga tanah tersebut karena menganggap kalau perjanjian



pengikatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi batal demi hukum dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, fakta ini pulalah yang direduksi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal hal tersebut jelas keliru, karena untuk memperhitungkan jangka waktu pembayaran atas sisa harga kelima bidang tanah yang menjadi objek dalam Surat Perjanjian Bersama (bukti P-1) adalah waktu penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa secara kolektif atau secara keseluruhan sesuai dengan bunyi kesepakatan dalam surat perjanjian kerjasama bukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. Dan faktanya Termohon Kasasi III sampai saat ini masih belum menandatangani akta kuasa, sehingga jangka waktu pembayaran atas sisa harga tanah tersebut masih belum dapat diperhitungkan;

23. Bahwa selain itu keliru apabila Para Termohon Kasasi menganggap kalau hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi batal demi hukum hanya mengacu kepada ketentuan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena perjanjian pokok antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi sebenarnya adalah Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karenanya untuk memperhitungkan apakah pembayaran sisa harga tanah yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi tersebut telah melewati batas waktu yang disepakati atau tidak, seharusnya mengacu kepada kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) bukan kepada perjanjian pengikatan jual beli. Dalam Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1) sebagaimana Pemohon Kasasi sebutkan pada angka 23 (Dua puluh tiga) di atas jangka waktu 3 (tiga) tahun pelunasan harga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 737, Sertifikat Hak Milik Nomor 848, Sertifikat Hak Milik Nomor 738, Sertifikat Hak Milik Nomor 844, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 847 tersebut baru dapat diperhitungkan setelah seluruh perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa ditanda tangani oleh Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi, dan faktanya karena Termohon Kasasi III masih belum menandatangani salah satu akta kuasa, maka menurut Pemohon Kasasi jangka waktu pelunasan tersebut masih belum dapat diperhitungkan;
24. Bahwa selain itu menurut ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) dan (2) KUHPerdara, suatu perjanjian mengikat sebagai undang-undang



kepada para pihak yang membuatnya, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid, the freedom of contract*) dan asas *pacta sunt servanda*, oleh karena itu, perjanjian tidak dapat dibatalkan atau diakhiri secara sepihak tetapi harus atas kesepakatan/persetujuan kedua belah pihak;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata, "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan";
26. Bahwa selain itu bunyi klausul Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) adalah keliru, karena istilah batal demi hukum hanya dapat diterapkan apabila syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, bukan akibat dari cacat dalam pelaksanaan (*wanprestasi*). Akan tetapi kalau toh bunyi ketentuan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut hanya dipahami secara gramatikal sebagaimana pemahaman Para Termohon Kasasi, maka mengacu kepada ketentuan Pasal 1446 KUHPerdata, "Tuntutan pembatalannya juga harus disampaikan melalui Pengadilan". Pendapat ini sejalan dengan apa yang disampaikan Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., dalam bukunya yang berjudul Azas-azas Hukum Perjanjian, terbitan CV. Mandar Maju, tahun 2000, Bandung, Halaman 151, yang bunyinya "Pasal 1446 mengatakan, bahwa perjanjian yang dimaksud disitu, dapat dinyatakan batal atas suatu tuntutan (*vordeing*); tuntutan ini dapat dilakukan secara gugatan atau dalam suatu perlawanan (*exceptie*)";
27. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sesungguhnya belumlah berakhir, karena itu Surat Perjanjian Kerjasama (bukti P-1), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) dan Akta Kuasa (bukti P-6, P-7 dan P-



8) haruslah dianggap masih berlaku dan mengikat bagi Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, akan tetapi karena faktanya Para Termohon Kasasi tidak bersedia untuk melanjutkan hubungan hukum tersebut, dengan tidak bersedia menerima pelunasan harga bidang tanah yang diperjanjikan maka perbuatan Para Termohon Kasasi tersebut haruslah dikualifisir sebagai perbuatan cidera janji atau *wanprestasi*, dan Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* untuk mengadili sendiri dan menyatakan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi seluruhnya;

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

Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tidak ada satupun alat bukti yang dapat mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat, perikatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat (kecuali Tergugat V) yang ditandatangani tanggal 20 Januari 2010 secara mutatis mutandis akta pengikatan jual beli tersebut berakhir pada tanggal 20 Januari 2013 dan ternyata Para Tergugat hanya pernah menerima uang muka masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai batas terakhir jatuh tempo Penggugat belum melakukan pelunasan sisa pembayaran, jadi Penggugat telah melakukan cidera janji atas perjanjian yang dibuatnya pada tanggal 20 Januari 2013;

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan bersifat mengulang dan lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. BUSRAN SUHAIMI tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **9 Juli 2015** oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sultoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr.H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

Sultoni Mohdally, S.H., M.H.,

ttd.

Dr.H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....Rp	489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

ttd.

Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 35 dari 35 Hal. Put. No.877 K/Pdt/2015

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)