



PUTUSAN

Nomor 251 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tn. SUKADI**, bertempat tinggal Jalan Ikan Hiu, Nomor 31/33, LK.I, RT. 002, RW. 003, Kelurahan Pesawahan, Teluk Betung Selatan, Bandar Lampung;
2. **Tn. NURYADI** alias **ATAW**, bertempat tinggal di Jalan Ikan Bawal, Nomor 98, Kecamatan Teluk Utara, Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Asril Syarif, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Wolter Mongonsidi, Nomor 112, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 28 September 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n :

1. **Tn. UMAR DJOHAN, S.H.**, bertempat tinggal di Pulau Buru, Nomor 9/14, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung;
2. **Tn, ZULKIFLI bin H. IMRAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
3. **Tn. NUR CIK MAS**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
4. **Tn.SYAMSUL bin Cik MAS**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan
5. **Tn. CHANDRA bin CIK RADEN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
6. **Tn. S. ACHYAR**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;

Halaman 1 dari 41 hal. Put. Nomor 251 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)



7. **Tn. SYAHFERI bin CIK RADEN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
8. **Tn.Drs FAISAL bin H.IMRAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan
9. **Tn. HERIYANTO bin CIK MAS**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
10. **Ny. NURLELA bin Cik MAS**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan
11. **Ny. FARIDA bin CIK MAS**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
12. **Ny. ROSDIANA bin H. IMRA**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
13. **Ny. SYAHMUNIH bin CIK RADEN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan;
14. **Ny. LAMSANI binti CIK RADEN**, bertempat tinggal di Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Propinsi Sumatera Selatan, Para Tergugat adalah ahli waris dari Almarhumah Nyi Hi Ratoe, dalam hal ini memberi kuasa kepada Umar Djohan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pulau Buru, Nomor 9, RT. 008, Lingkungan I, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

D a n:

1. **Ny. SUKMAWATI binti Ismail Anwar DM**, bertempat tinggal di Jalan Ikan Paus, Nomor 12, LK. 2, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung, Kota Bandar Lampung;
2. **Ny. NURYANI, BBA, binti Ismail Anwar DM**, bertempat tinggal di Jalan Laksamana Martadinata, Nomor 66/64, Kelurahan

Halaman 2 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;

3. **Tn. M.DJONIS DM, bin Ismail Anwar DM**, bertempat tinggal di Jalan Laksamana Martadinata, Nomor 64, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;
 4. **Ny. ANITA MARLIA binti Ismail Anwar DM**, (istri almarhum M. Julianto DM, bertempat tinggal di Perumahan Keteguhan Permai, Blok E, Nomor 7, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung;
 5. **Ny. INCIK ZAIRINA**, bertempat tinggal Jalan Lumut Hijau II, F-50, RT. 008, RW. 009, Kelurahan Cinere Kecamatan Limo, Kota Depok;
 6. **Ny. MARYANA SE binti Ismail Anwar DM**, bertempat tinggal di Jalan Laksamana Martadinata, Nomor 64, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;
 7. **Tn. M. FAISOL bin Ismail Anwar DM, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Ikan Paus, Nomor 33, Kelurahan Pesawahan, Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2010 antara Penggugat I dengan Para Turut Tergugat, telah diadakan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kupang Teba kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT Tahun 1980, Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februari 1970, Perjanjian Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andry

Halaman 3 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yulian, S.H., PPAT di Bandar Lampung sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli Nomor 101/20210 tanggal 02 Agustus 2010. (Bukti P-1 dan P-2);

2. Bahwa ternyata sebelum transaksi Jual Beli tanah sengketa dilakukan, telah terjadi sengketa kepemilikan atas 3/5 bagian dari tanah seluas 8,065 M2 yang telah dibeli Pemohon I kepada Para Turut Tergugat, dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang Reg. Nomor 69/Pdt, G//2010/PN.TK, antara Para Turut Tergugat dengan Para Tergugat yang diwakili oleh Sdr, Umar Djohan, S.H., (Tergugat I) baik sebagai diri sendiri maupun sebagai Kuasa Hukum dari ahli waris Nyi Hj Ratoe Bima;
3. Bahwa perkara gugatan tersebut telah diputus pada tanggal 29 Juli 2010, dengan putusan *Verstek*, dikarenakan ketidak hadiran Para Turut Tergugat (Ny, Sukmawati Dkk), dipersidangan;
4. Bahwa atas Putusan *Verstek* tersebut Para Turut Tergugat telah mengajukan Gugatan Perlawanan (*Verzet*) ke Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang Reg. Nomor 69/Pdt, V/2010/PN.TK, dan telah diputus hari Senin tanggal 17 Januari 2011, yang amar putusannya antara lain sebagai berikut;

MENGADILI:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Para Pelawan untuk seluruhnya;
- II. Dalam Provisi:
 - Menolak tuntutan Provisi dari Para pelawan
- III. Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan Para pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
 - Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
 - menguatkan putusan..... dst. (Bukti P-3);
5. Bahwa atas Putusan tersebut Para Turut Tergugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam reg. Perkara Nomor 27/Pdt/2011/PT.TK, dan telah diputus pada hari Selasa 9 Agustus 2014 dengan Amar Putusan antara lain;

Mengadili:

Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Pelawan/ semula sebagai Para Tergugat tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan..... dst

Dalam Provisi:

Halaman 4 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menkuatkan Putusan Pengadilan..... dst

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 17 Januari 2011 Nomor. 69/Pdt.V/2010/PN.TK, yang dimohonkan banding tersebut,

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan sebagian;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 8,065 M2, Setpikat Hak Milik Nomor 566/KT Tahun 1980, berdasarkan Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februari 1970, adalah sah hak milik Para Pelawan (ahli waris almarhum Ismail Anwar DM);
4. Menyatakan,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, dst (Bukti P-4);
Bahwa atas putusan tersebut Para Tergugat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI, dengan Reg, Perkara Nomor 606 K/Pdt./2012;
6. Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah tersengketa tersebut, Para Turut Tergugat tidak menjelaskan kepada Para Penggugat, bahwa objek jual beli tersebut dalam keadaan sengketa, yang berakibat setelah perjanjian Jual Beli selesai ditanda tangani dan akan dilakukan balik nama terhadap SHM Nomor 566/Kt, atas nama Para Turut Tergugat kepada Penggugat I, ternyata obyek sengketa tidak dapat dibalik nama, maka Para Penggugat bermaksud untuk membatalkan jual beli tersebut, namun oleh Para Turut Tergugat menjanjikan permasalahan tersebut akan diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan sehingga secepatnya dapat dibalik namakan kepada Penggugat I;
7. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2013 Para Turut Tergugat telah melakukan Perjanjian Perdamaian dengan Para Tergugat melalui Sdr, Umar Djohan SH (Tergugat I) baik sebagai diri sendiri maupun sebagai Kuasa Hukum ahli waris Nyi Hj. Ratoe Bima, yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Perdamaian pada hari Rabu tanggal 27 Februari 2013, dengan isi perdamaian antara lain sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk mengakhiri semua bentuk sengketa hukum yang telah terjadi terkait objek sengketa sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Tangjungkarang Nomor 69/Pdt/VI/2010/PN.TK tanggal 09

Halaman 5 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010 dan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 27/Pdt/2011/PT.TK tanggal 9 Agustus 2011 dengan penanda tangan perdamain in;

- b.** Bahwa atas perdamain yang tercipta antara pihak Pertama dengan Pihak Kedua, maka Para pihak secara sadar akan menghentikan seluruh proses hukum yang sedang terjadi dalam tahap Kasasi sebagaimana Terregister dalam Perkara Kasasi Nomor 606K/Pdt/2012 pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan menyampaikan secara langsung surat pemberitahuan tentang perjanjian perdamaian sekaligus pencabutan perkara ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, agar proses pemeriksaan perkara dapat dihentikan, Para Pihak juga tidak akan mempersoalkan semua hasil dari rangkaian proses hukum yang terjadi;
- c.** Bahwa Para Pihak Pertama akan melakukan pencabutan terhadap Surat Permohonan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 atas nama Ny. Sukmawati dkk (Para ahli watris dari Ismail Anwar DM) yang telah Pihak Pertama sampaikan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung tertanggal 20 September 2010, dan dengan pencabutan pemblokiran *a quo* Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan melakukan upaya hukum kembali dalam bentuk apapun terhadap objek sengketa;
- d.** Bahwa atas disepakati dan ditandatanganinya perjanjian perdamaian ini Pihak Kedua menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai kepada pihak Pertama sebagai bagian dari bentuk penyelesaian permasalahan aquo; (Bukti P-5);
- 8.** Bahwa uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah diterima oleh pihak Pertama dari Pihak Kedua dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Perdamaian *a quo*, diserahkan oleh Penggugat II yang merupakan kakak kandung dan mewakili Penggugat I, yang merupakan pinjaman dari Penggugat I kepada Tergugat I (Umar Djohan). (Bukti P-6);
- 9.** Bahwa pada hari yang sama yaitu Rabu tanggal 27 Pebruri 2013, Sdr, Umar Djohan SH (Tergugat I) baik sebagai diri sendiri maupun sebagai Kuasa Hukum dari ahli waris Nyi Hj. Ratoe Bima (Para

Halaman 6 dari 41 hal. Put. Nomor 251 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)



Tergugat), telah melakukan Perdamaian dengan Penggugat II (kakak kandung Penggugat I) yang mewakili kepentingan Penggugat I, guna penyelesaian secara kekeluargaan terhadap sebidang tanah yang dibeli Penggugat I dari Para Turut Tergugat, perdamaian tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013, yang isinya antara lain:

1. Bahwa Pihak Pertama menyatakan jual beli antara Pihak Kedua dengan para ahli waris dari Ismail Anwar (almarhum adalah sah dan sekaligus mengakui semua peralihan objek tanah dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 566/K/1980 atas nama Ismail Anwar DM kepada Pihak Kedua;
2. Bahwa atas perdamaian yang terjadi antara Pihak Pertama dengan Para ahli waris dari Ismail Anwar (almarhum) melalui penanda tangan Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013, dan dilaksanakannya seluruh kewajiban Pihak Pertama untuk melakukan Pencabutan/penghentian Pengajuan Permohonan Kasasi atas Perkara Nomor 606K/Pdt/2012 pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, melalui Surat Nomor 01/Cabut Kasasi MARI Nomor 606/K/Pdt/2013 dan dilaksanakannya seluruh kewajiban Pihak Pertama untuk melakukan Pencabutan Pemblokiran kepada BPN Kota Bandar Lampung melalui Surat Pencabutan/pembatalan Pemblokiran atas SHM Nomor 566/Kt/1980 atas nama Ismail Anwar DM melalui Surat Nomor 02/Cabut blokir/II/2013 tanggal 27 Februari 2013, maka Pihak Kedua akan menyerahkan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama;
3. Bahwa penyerahan uang sebagaimana pasal 2 diatas akan dilakukan secara tunai setelah Pihak Pertama melakukan penyerahan surat-surat yang menjadi kewajiban Pihak Pertama tertanggal 27 Februari 2013 kepada Ny, Sukmwati alias Ny.Sadem binti Ismail Anwar DM (am) Dkk/Para ahli waris yang sah dari Ismail DM (alm);
4. Bahwa atas pelaksanaan pasal 3 (tiga) diatas maka Pihak Pertama tidak akan melakukan upaya-upaya dalam bentuk apapun terkait dengan objek tanah milik Pihak kedua, dan mengakui secara mutlak hak kepemilikan Pihak Kedua atas objek tanah aquo, dan apabila tetap keluar putusan dalam Perkara Kasasi



tidak akan dipermasalahkan oleh Pihak Pertama secara apapun.

(Bukti P-7);

10. Bahwa setelah penanda tangan Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 tersebut, Penggugat I telah melaksanakan semua kewajiban-kewajibannya seperti yang telah diatur dalam Perjanjian Perdamain aquo, berupa uang kompensasi kepada Para Tergugat, Penggugat II sebagai wakil dari adik kandungnya Penggugat I, telah menyerahkan uang kompensasi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Umar Djoan (Tergugat I) baik sebagai diri pribadi maupun sebagai kuasa dari Para Tergugat, dan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada M. Djonis (Turut Tergugat XVII) baik sebagai pribadi maupun kuasa dari Para Turut Tergugat lainnya (Bukti P-8 dan P-9);

11. Bahwa setelah Penggugat I melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut, Para Tergugat melalui Sdr. UMAR DJOHAN (Tergugat I) telah membuat dan menyerahkan surat-surat sebagai berikut;

1. Surat Pencabutan Kasasi, Surat Nomor 01/Cabut Kasasi Perkara MARI Nomor 606K/Pdt/2012 pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 606/K/Pdt/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 yang ditujukan kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia.

(Bukti P 10);

2. Surat pencabutan Blokir Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980, Surat Nomor 02/Cabut blokir/II/2013 tanggal 27 Februari 2013, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung tertanggal 20 September 2010.(Bukti P 11);

3. Surat Pencabutan/Pengangkatan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK tanggal 23 Juli 2010, Surat tertanggal 28 Februrari 2013, yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang. (Bukti P-12);

12. Bahwa berdasarkan surat-surat yang telah dibuat dan diserahkan oleh Tergugat I kepada Instansi terkait sebagai bagian dari pelaksanaan dari Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februrari 2013, maka terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980, Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februruari 1970 atas nama Ny. Sukmawati dkk, dapat dibalik nama atas nama SUKADI (Penggugat I) pada tanggal 17 Oktober 2013(Vide Bukti P-2);



13. Bahwa setelah Putusan Perkara Kasasi Nomor 606/K/pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012 diberitahukan kepada para pihak, “ternyata telah dimenangkan oleh Umar Djohan dkk (Para Tergugat), kemenangan yang tidak disangka-sangka yang sangat menguntungkan secara Materiil tersebut, membuat Para Tergugat mengingkari dan tidak melaksanakan Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Juni 2013, baik yang yang dibuat antara Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat, maupun yang dibuat antara Para Tergugat dengan Para Penggugat yang diwakili Penggugat II, dikarenakan pengingkaran Perjanjian Perdamaian oleh Tergugat I, telah memenuhi unsur-unsur Pidana Penipuan melanggar Pasal 378 KUHPidana dan telah dilaporkan ke Polda Lampung tanggal 09 Januari 2015 Nomor STTPL/35/I/2015 atas nama Pelapor Jony Firmansyah (Bukti P-13);
14. Bahwa pengingkaran tersebut berupa Pengajuan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang terhadap Putusan Perkara Kasasi Nomor 606/K/pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang diajukan oleh Sdr, Umar Djohan, dan Permohonan tersebut dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan melauai tahap-tahap Risalah Panggilan Menghadap dari Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, yang ditujukan kepada Pemohon II, “sebagi Pihak yang ada dalam Surat Perjanjian Perdamaian”, (Bukti P-13 s/d P-18);
15. Bahwa pada hari SeninTanggal 10 November 2014, berdasarkan Risalah panggilan menghadap Nomor 01/Eks.PTS/2014/PN.TK, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengingatkan kepada Kuasa Hukum Para Tergugat I (Umar Djohan) untuk tetap berkomitmen terhadap Perjanjian Perdamain yang telah ditandatangani tanggal 27 Februari 2013;
Akan tetapi Tergugat I Sdr, Umar Djohan baik buat diri sendiri maupun sebagai Kuasa dari Para Tergugat lainnyatetap mengingkari Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 dan tetap minta Eksekusi dilaksanakan, Para Turut Tergugat menyetujui Permohonan Eksekusi tersebut, terbukti dengan sikap Turut Tergugat dengan mengambil uang kompensasi perdamaian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah dikonsinyasikan oleh Para Tergugat di Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang (Bukti P-19);



16. Bahwa Permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh Umar Djohan, telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang tanggal 24 Desember 2014, terhadap tanah milik Penggugat I sebesar $\frac{3}{5}$ bagian dari luas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) = 4,839 (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gulak Galik Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan :Tanah Bapak Basri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan :Tanah yang dijual para pihak
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Kali kecil;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : SDN3 Gulak Galik/Bpk Busro;
- Tanah tersengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Para Tergugat (Bukti P-11);

17. Bahwa Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan jual beli terhadap tanah milik Para Turut Tergugat, dan juga telah mendapat pengakuan dan Persetujuan dari Para Tergugat, serta dilakukan sesuai ketentuan peralihan hak atas perolehan tanah tersengketa, maka Penggugat I haruslah dilindungi Undang-Undang;

18. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 oleh Para Tergugat, yang mana Umar Djohan (Tergugat I) baik sebagai salah seorang Ahli Waris maupun Kuasa Hukum Nyi Hj Ratoe) Zulkifli bin H. Imron Dkk telah mengajukan Permohonan Eksekusi Putusan Perkara Kasasi Nomor 606/K/pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012, serta mengembalikan uang Kompensasi yang telah diterimanya, dengan cara Konsinyasi di Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang kepada;

- Kepada Termohon Ny, Sukmawati Alias Ny, Sadem binti Ismail Anwar DM, sejumlahRp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Kepada Turut Termohon Tuan Nuryadi alias Ataw (Penggugat II) sejumlahRp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang sangat merugikan Para Penggugat baik kerugian Moril maupun Materil sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Bahwa perbuatan Para Tergugat yang mengingkari Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Juni 2013, dan Permohonan Eksekusi yang



diajukannya ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang, yang mana atas Permohonan tersebut telah dilaksanakan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang tanggal 24 Desember 2014, terhadap tanah milik Penggugat I sebesar 3/5 bagian dari luas 8,065 m² (delapan ribu enampuluh lima meter persegi) = 4,839 m², (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 01/Eks.PTS/2014/PNTK Tanggal 24 Desember 2014, Eksekusi tersebut telah merugikan secara Materil Para Penggugat sbb;

1. Kerugian berupa nilai tanah tersengketa 4,839 m² X Rp5.000.000,00 = Rp24.195.000.000,00 (dua puluh empat miliar seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
2. Kerugian bertambah lagi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dalam rangka untuk mengurus/mengembalikan tanah hak milik Penggugat I seluas 4,839 m² (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) tersebut, dan kerugian sebesar Rp25.195.000.000,00 (duapuluh lima miliar seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tersebut akan bertambah setiap bulannya sebesar 2 % (dua) persen, sampai Para Tergugat, menyerahkan hak Penggugat I, atas tanah seluas 4,839 m² (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) tersebut;

Kerugian Immateril:

Bahwa tindakan Permohonan Eksekusi yang diajukan Umar Djohan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang, merupakan pukulan bathin yang cukup berat yang dialami Para Penggugat, yang mengakibatkan waktu dan pikiran sebagai Pengusaha terganggu, serta telah mencemarkan nama baik dan mengakibatkan kekurangan kepercayaan rekan bisnis atas integritas pribadi Para Penggugat, yang mana kerugian Immateril tersebut tidak dapat dinilai dengan uang tapi dapat diperkirakan sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atau sejumlah uang yang pantas dan patut menurut penilaian Majelis Hakim Yang Mulia;

19. Mohon *Dwangsom*, bahwa dikawatirkan Para Tergugat, mengulur-ulur waktu dan tidak mau menyerahkan tanah tersengketa secara suka rela kepada Para Penggugat, sudah sewajarnya Majelis Hakim Yang



Mulia Perkara *a quo*, menghukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan, terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat;

20. Bahwa untuk menjaga gugatan yang diajukan Para Penggugat sia-sia (*ilusoir*) dan untuk menjaga agar Para Tergugat tidak menjual serta mengalih tangankan tanah sengketa kepada pihak lain, serta untuk menjamin agar Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat secara sukarela, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia Perkara *a quo* meletakkan Sita jaminan (*Concervatoir Beslag*) atas;

1. Tanah milik Penggugat I yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, seluas $\frac{3}{5}$ bagian dari luas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) = 4,839 (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Bapak Basri;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah yang dijual para pihak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan: Kali kecil;
- Sebelah Timur berbatasan dengan: SDN3 Gulak Galik/Bpk Busro;

2. Tanah dan bangunan milik Para Tergugat, terutama tanah milik Umar Djohan (Tergugat I) yang terletak di Pulau Buru, Nomor 9/14, Kelurahan Waihalim Permai, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung;

3. Sebidang Tanah milik Umar Djohan (Tergugat I) seluas 195 m² (seratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan Setipikat Hak Milik Nomor 772/G.G atas nama Umar Djohan yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa milik Penggugat II;

21. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat berdasarkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang tidak diragukan kebenarannya, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Turut Tergugat melakukan Bantahan, Banding dan Kasasi
(*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

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

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat IVX telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kupang Teba, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung, antara Penggugat I dengan Para Turut Tergugat XV sampai dengan Para Turut Tergugat XXI, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andry Yulian S.H., PPAT di Bandar Lampung sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli Nomor 101/20210 tanggal 02 Agustus 2010, adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian yang dibuat antara Penggugat II dengan Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat IVX, tanggal 27 Februari 2013, adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian yang dibuat antara Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat IVX dengan Para Turut Tergugat Tergugat XV sampai dengan Para Turut Tergugat XXI tanggal 27 Februari 2013, adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kupang Teba, (dahulu) sekarang Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, dengan Setpikat Hak Milik Nomor 566/KT Tahun 1980, Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februari 1970;
7. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IVX atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat I atas tanah seluas 4,839 (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kupang Teba, (dahulu) sekarang Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Bapak Basri;

Halaman 13 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah yang dijual para pihak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan: Kali kecil;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: SDN3 Gulak Galik/Bpk Busro;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas;
1. Sebidang Tanah milik Penggugat I yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, seluas 4,839 (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang merupakan 3/5 bagian dari luas 8,065 (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) berdasarkan SHM milik Penggugat I, Nomor 566/Kt tahun 1980 terletak di Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Bapak Basri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah yang dijual para pihak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Kali kecil;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : SDN 3 Gulak Galik/Bpk Busro;
 2. Tanah-tanah milik Tergugat I sampai dengan IVX, terutama tanah dan bangunan di atasnya milik Umar Djohan (Tergugat I) yang terletak di Pulau Buru, Nomor 9/14, Kelurahan Waihalim Permai, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung;
 3. Sebidang Tanah milik Umar Djohan (Tergugat I) seluas 195 m² (seratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan Setipikat Hak Milik Nomor 772/G.G atas nama Umar Djohan yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, yang berbatasan langsung dengan tanah tersengketa milik Penggugat II;
9. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat IVX secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp25.195.000.000,00 (dua puluh empat miliar seratus sembilan puluh lima juta rupiah) kerugian tersebut akan bertambah setiap bulannya sebesar 2 % (dua) persen, sampai Para Tergugat, menyerahkan hak Penggugat I atas tanah seluas 4,839 m² (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) tersebut;
10. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IVX secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Moril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atau sejumlah uang yang pantas dan patut menurut penilaian Majelis Hakim Yang Mulia;

Halaman 14 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



11. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IVX secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak Gugatan ini diajukan sampai Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat I;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkatan;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya (*Uivoorbaar bij Vorrad*) dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat; Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

I. Dalam Eksepsi (*Exceptie*);

1. Bahwa Para Tergugat (Ahli Waris Hj. Ratoe) "Menolak" semua dalil dan dalih Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Eksepsi *Peremptoria (Peremptoria Exceptie)*;

Bahwa Para Tergugat mengajukan Eksepsi *Peremptoria* dalam perkara ini karena berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR Para Penggugat telah melakukan Gugatan atas obyek perkara yang telah di eksekusi (oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang pada tanggal 24 Desember 2014 dengan Surat Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 01/Eks. Pts/2014/PN.TK tanggal 03 Desember 2014 atas Objek Perkara berupa tanah seluas 4.839 M2 yang merupakan 3/5 (tiga per lima) bahagian dari tanah seluas 8.065 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 a.n. Ismail Anwar DM yang terletak di Kelurahan Gulak -Galik Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung dan kemudian berdasarkan Surat Penetapan Konsinyasi dari Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 01/Kons/2014/PN.TK tanggal 08 Oktober 2014, uang kompensasi Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) telah dikembalikan kepada Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) melalui



penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan/konsinyasi kepada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang pada tanggal 3 Oktober 2014, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 1381 KUHPerdara, gugatan Para Penggugat bersumber dari perjanjian yang telah hapus dan masalah yang digugat Para Penggugat tidak dapat diperkarakan, karenanya berdasarkan eksepsi tersebut di atas mohon gugatan Para Penggugat diabaikan dan ditolak;

3. Eksepsi *Peremptoria* dalam bentuk Eksepsi *Doli Mali*;

Bahwa dalam perkara ini Para Tergugat juga mengajukan Eksepsi *Peremptoria* dalam bentuk Eksepsi *Doli Mali* yaitu keberatan Para Tergugat atas “Penipuan” yang dilakukan Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) dalam Perjanjian Pedamaian tanggal 27 Februari 2013, yang “mengaku sebagai pembeli” obyek perjanjian berupa sebidang tanah seluas 8.065 m² SHM atas nama Ismail Anwar D.M. yang terletak di Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung, pada tanggal 2 Agustus 2010, dari Ny. Sukmawati Binti Ismail Anwar D.M. dkk. (Para Turut Tergugat), tetapi ternyata berdasarkan pernyataan Para Penggugat sendiri dalam surat gugatan nomor 1 bahwa pembeli obyek tanah sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 101/2010 tanggal 2 Agustus 2010 adalah Tn. SUKADI (Penggugat I), bukan Tn. Nuryadi alias Ataw (Penggugat II), sehingga berdasarkan hukum Penggugat II tidak ada hubungan hukum dengan tanah seluas 8.065 m² sebagai obyek perjanjian. Dengan menggunakan “Tipudaya” mengaku sebagai “Pembeli” Tanah tersebut, telah “Mendorong” Para Tergugat untuk membuat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 dengan Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) sedangkan yang bersangkutan tidak ada hubungan hukum dengan obyek yang diperjanjikan, karenanya berdasarkan eksepsi di atas mohon kiranya gugatan Para Penggugat diabaikan dan ditolak karena berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1828 KUH Perdata “penipuan merupakan suatu alasan pembatalan perjanjian”;

4. Eksepsi *Peremptoria* dalam bentuk *Exceptio Domini*;

Bahwa Para Tergugat dalam perkara ini juga mengajukan Eksepsi *Peremptoria* dalam bentuk *Exceptio Domini*, dengan alasan obyek gugatan Para Penggugat berupa sebidang tanah seluas 8.065 m² SHM Nomor 566/KT/1980 atas nama Ismail Anwar D.M. yang terletak di



Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung bukanlah milik Para Penggugat (Tn. Sukadi dan Tn. Nuryadi) tetapi milik Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena tanah seluas tersebut di atas berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 142/1955/Pdt tanggal 9 Juli 1955 adalah "harta warisan bersama" Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat dan berdasarkan ketentuan Pasal I Akta Perdamaian tersebut $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) dari tanah seluas tersebut di atas adalah hak milik Para Tergugat yang diperkuat dengan Putusan MARI Nomor 606K/Pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012. Sedangkan pengklaim-an Penggugat I (Tn. Sukadi) atas tanah tersebut dengan dasar jual-beli dengan Para Turut Tergugat tanggal 2 Agustus 2010 AJB Nomor 101/2010 berdasarkan hukum "tidak sah dan batal demi hukum, yang dijelaskan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang dalam surat Berita Acara Teguran (Aanmaning) ke III Nomor 01/Eks.Pts/2014/PN.TK tanggal 26 September 2014 yang menjelaskan bahwa saat terjadinya perjanjian jual-beli antara Pihak Termohon (Penjual) dengan Tn. Nuryadi alias Ataw/Pembeli (yang ternyata pembeli yang tercatat dalam akta jual beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010 adalah Tn. Sukadi), objek tanah tersebut dalam keadaan disita sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 69/P.dt.G/2010/PN.TK tanggal 28 Juli 2010, sehingga Pembeli tersebut dianggap sebagai Pembeli yang tidak beriktikad baik, oleh sebab itu Perjanjian jual beli tersebut Batal Demi Hukum dstnya. Dan oleh karena Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) tidak ada hubungan hukum dengan obyek jual-beli berupa tanah seluas 8.065 m² sebagaimana tersebut di atas yang dijadikan obyek perjanjian, maka berdasarkan hukum Para Penggugat bukanlah pemilik dari tanah yang dijadikan obyek gugatan oleh Para Penggugat dalam perkara ini, karenanya berdasarkan eksepsi tersebut di atas mohon kiranya gugatan Para Penggugat diabaikan dan ditolak;

5. Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis Aan Hoed Denig Heid*;

Bahwa Para Tergugat juga mengajukan Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis aan hoed denig heid* dengan alasan Para Penggugat dalam perkara ini telah bertindak sebagai Penggugat, padahal Para Penggugat berdasarkan hukum tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan wanprestasi/ingkar janji, dengan alasan bahwa Penggugat I (Tn. Sukadi) tidak ada hubungan hukum dengan

Halaman 17 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



pembuatan perjanjian perdamaian tanggal 27 Februari 2013 dan Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) tidak ada hubungan hukum dengan obyek yang diperjanjikan berupa tanah seluas 8.065 m² sebagaimana tersebut di atas, sehingga Para Penggugat tidak memiliki Persona Stand in Yudicial di depan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang atas gugatan wan prestasi/ingkar janji yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini karenanya gugatan Para Penggugat berdasarkan eksepsi ini mohon diabaikan dan ditolak;

Kesimpulan eksepsi Para Tergugat:

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Nomor 1 s.d. nomor 5 tersebut di atas telah terbukti dengan jelas bahwa gugatan wan prestasi/ingkar janji Para Penggugat tidak mempunyai dasar-dasar hukum yang kuat, oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk mengabaikan dan menolak gugatan wan prestasi/ingkar janji dari Para Penggugat atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar-dasar Hukum;

I. Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa sehubungan dengan Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini, maka saya selaku ahli waris Ismail Anwar DM sebagai Turut Tergugat XVIII dan mewakili para ahli waris Ismail Anwar DM "Menolak' semua dalil-dalil Gugatan dari Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya. oleh. Turut Tergugat XVIII;

2. Eksepsi Peremptoria dalam bentuk *exceptio Domini*:

Bahwa sehubungan dengan Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat XVIII mengajukan Eksepsi Peremptoria dalam bentuk *exceptio Domini* dengan alasan bahwa objek gugatan Para Penggugat berupa sebidang tanah seluas 8.065 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 566/Kt/1980 atas nama Ismail Anwar DM yang terletak di Kelurahan Gulak-gallk Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung, berdasarkan Hukum "Bukanlah milik Para Penggugat, tetapi adalah milik Para Turut Tergugat bersama Para Tergugat, karena berdasarkan ketentuan Hukum yang dijelaskan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam surat Berita Acara teguran/*Aanmaning* ke-III Nomor 01/EKS.PTS/2014/PN.TK tanggal 26 September 2014;

Bahwa: "saat terjadinya perjanjian jual beli antara pihak

Halaman 18 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Termohon/Penjual dengan Tn. Nuryadi alias Ataw/Pembeli (Pembeli yang tercatat dalam Akta Jual-beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010 adalah Tn. Sukardi), objek tanah tersebut dalam keadaan disita sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 69/Pdt.G/2010/ PN.TK tanggal 28 Juli 2010, sehingga pembeli tersebut dianggap sebagai Pembeli yang tidak beriktikad baik, oleh sebab itu Perjanjian Jual-Beli tersebut batal demi Hukum dstnya;

Dengan penjelasan tersebut berdasarkan Hukum Para Penggugat bukanlah Pemilik dari objek tanah yang diperkarakan dalam perkara ini, karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berkenan untuk mengabaikan dan menolak Gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji dari Para Penggugat;

Dengan demikian berdasarkan Hukum Para Penggugat tidak memiliki Hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat XVIII, karenanya mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang melalui Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini mengabaikan dan menolak gugatan Wan Prestasi/ingkar janji dari Para Penggugat, atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak mempunyai dasar-dasar Hukum yang kuat;

Dalam Rekonvensi:

II. Dalam Gugatan Rekonvensi:

1. Bahwa semua dalil-dalil Para Tergugat baik dalam Eksepsi maupun dalam Konvensi berlaku juga dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan balik terhadap Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi yang selanjutnya disebut Para Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi telah sangat keliru dan tidak mempunyai dasar-dasar/landasan hukum, karena antara Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi maupun terhadap objek yang diperkarakan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



- Bahwa Penggugat I (Tn. Sukadi) sebagai Penggugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak ada hubungan hukum dengan Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 yang dibuat antara Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat II dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi (Tn. Nuryadi alias Ataw);
 - Bahwa Penggugat II dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi (Tn. Nuryadi alias Ataw) berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010 yang telah Batal demi hukum tidak ada hubungan hukum dengan obyek tanah sengketa seluas 8.065 m² yang menjadi obyek jual-beli tersebut sehingga Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 yang dibuat antara Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat II dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi tidak mempunyai kapasitas atau hak atas obyek yang diperjanjikan, maka berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata perjanjian perdamaian yang dibuat tersebut tidak mempunyai kekuatan, di samping itu atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang dalam surat Berita Acara Teguran (Aanmaning) ke III tanggal 26 September 2014 dan Surat Penetapan Konsinyasi Nomor 01/Kons/2014/PN.TK tanggal 08 Oktober 2014 uang kompensasi perdamaian sejumlah Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) telah dikembalikan kepada Penggugat II dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi, melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata, Perjanjian Perdamaian tersebut telah hapus, karenanya berdasarkan ketentuan uraian tersebut di atas Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak mempunyai kapasitas atau kewenangan untuk mengajukan gugatan wan prestasi/ingkar janji dalam perkara ini;
4. Bahwa atas segala derita dan kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi, akibat ulah/perbuatan mengajukan gugatan wan prestasi/ingkar janji dalam perkara sebelumnya dan perkara ini serta perbuatan telah mempermalukan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi dengan membuat laporan palsu di Polda Lampung dengan

Halaman 20 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



menuduh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi melakukan perbuatan yang diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana telah merendahkan harkat dan martabat serta nama baik Para Tergugat khususnya Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi sebagai Advokat/Pengacara di pandangan masyarakat luas yang menyebabkan kerugian materil dan imateriil (moriil) yang tidak ternilai, akan tetapi untuk memberi pelajaran dan adanya kepastian hukum; Para Tergugat I dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi khususnya Tergugat I dalam Konvensi/Para Penggugat khususnya Penggugat I dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia ini menetapkan ganti rugi imateriil (moriil) sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) atau sekurang-kurangnya dalam jumlah yang wajar menurut perhitungan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini. (Bukti T-26, T-27, T-28);

5. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak sia-sia (*ilusoir*) mohon kiranya Majelis Hakim yang Terhormat ini meletakkan sita jaminan atau *conservatoir beslag* atas harta kekayaan milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berupa:

5.1 1 (satu) unit bangunan beserta isinya berikut tanahnya yang terletak di Jalan Ikan Hiu, Nomor 31/33, Lingkungan I, RT/RW 002/003, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat I;

5.2 1 (satu) unit bangunan kantor beserta isinya berikut tanahnya yang terletak di Jalan Ikan Bawal, Nomor 98, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat II;

5.3 1 (satu) unit bangunan Hotel Harison berikut tanahnya beserta isi yang ada di dalam bangunan hotel tersebut yang terletak di Jalan Kartini, Nomor 88, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat II, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln. Kartini;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gudang milik Tn. Ari (Toko Idaman);
- Sebelah Barat berbatas dengan Percetakan AA;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Gang/Rumah Penduduk.

Dan atau berbentuk Saham atas nama Tuan Nuryadi alias Ataw atas usaha Hotel Horison tersebut;

Halaman 21 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungkarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya dan menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi atau setidaknya tidaknya memutus gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Konvensi (Pokok Perkara):

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar-dasar hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Jual-Beli atas sebidang tanah seluas 8.065 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 atas nama Ismail Anwar D.M. yang terletak di Kelurahan Gulak-galik, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung, antara Para Turut Tergugat (ahli waris Ismail Anwar D.M. dkk.) dengan Penggugat I (Tn. Sukadi) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Andrey Yulian, S.H. dengan AJB Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010, berdasarkan hukum tidak sah dan batal demi hukum karena telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 199 HIR dan Pasal 215 RGB;
4. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 yang dibuat antara Para Tergugat (ahli waris Hj. Ratoe) dengan Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) tidak sah dan batal demi hukum karena Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek yang diperjanjikan berupa sebidang tanah seluas 8.065 m² khususnya $\frac{3}{5}$ bagian dari luas tanah tersebut di atas adalah milik Para Tergugat, di samping itu, Perjanjian Perdamaian yang dibuat dengan Penggugat II (Tn. Nuryadi alias Ataw) tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1335 jo. Pasal 1381 KUH Perdata tidak mempunyai kekuatan dan telah hapus;
5. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Februari 2013 yang dibuat antara Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat tidak sah dan batal demi hukum karena telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 199 HIR dan Pasal 215 RGB jo. Pasal 1862 KUH Perdata jo. Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) PERMA RI Nomor 01 Tahun 2008 tentang Mediasi di peradilan;

Halaman 22 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penggugat I (Tn. Sukadi) berdasarkan hukum bukanlah Pemilik tanah seluas 8.065 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Juni 1970 atas nama Ismail Anwar D.M. yang terletak di Kelurahan Gulak-Galik, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung;
 7. Menyatakan bahwa tanah seluas 4.839 m² yang merupakan $\frac{3}{5}$ bagian dari tanah seluas 8.065 m² sebagaimana tersebut dalam Akta Perdamaian Nomor 142/Pdt/1955 tanggal 09 Juli 1955 dan keputusan Mahkamah Agung Nomor 606K/pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012 dengan batas-batas:
 - sebelah Utara berbatasan dengan tanah ahli waris Ismail Anwar D.M.;
 - sebelah Timur berbatasan dengan tanah SDN dan tanah/rumah Busro Siregar;
 - sebelah Barat berbatasan dengan kali kecil;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan siring/Gang Anggrek;adalah sah milik Para Tergugat ahli waris Hj. Ratoe;
 8. Menyatakan bahwa perbuatan Para Turut Tergugat yang telah menjualkan tanah seluas 8.065 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 a.n. Ismail Anwar DM kepada Penggugat I (Tn. Sukadi) adalah perbuatan melawan Hukum;
 9. Menolak permohonan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dari Para Penggugat atas obyek-obyek tanah sebagaimana tersebut pada surat gugatan nomor 19 karena tidak mempunyai dasar-dasar hukum;
 10. Menolak permohonan ganti rugi materiil dari Para Penggugat karena tidak mempunyai dasar hukum;
 11. Menolak ganti rugi imateriil dari Para Penggugat karena tidak mempunyai dasar hukum;
 12. Menolak permohonan uang *dwangsom* dari Para Penggugat karena tidak mempunyai dasar-dasar hukum;
 13. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 14. Menolak permohonan *uit voerbar bij vorraad* dari Para Penggugat karena tidak mempunyai dasar hukum;
- III. Dalam Gugatan Balik (Rekonvensi):
1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi imateriil atau ganti rugi *restoration to original condition* (pemulihan dalam keadaan semula) kepada Para Penggugat Rekonvensi khususnya Penggugat I Rekonvensi sebagai Advokad telah dirugikan harkat dan martabatnya karenanya Penggugat I Rekonvensi bersama Para Penggugat Rekonvensi mohon ganti rugi sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) atau sekurang-kurangnya dalam jumlah yang wajar menurut perhitungan Majelis Hakim yang Terhormat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi berupa:
 - 1 1 (satu) unit bangunan beserta isinya berikut tanahnya yang terletak di Jalan Ikan Hiu, Nomor 31/33, Lingkungan I, RT/RW 002/003, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat I;
 - 2 1 (satu) unit bangunan kantor beserta isinya berikut tanahnya yang terletak di Jalan Ikan Bawal, Nomor 98, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat II;
 - 3 1 (satu) unit bangunan Hotel Harison berikut tanahnya beserta isi yang ada di dalam bangunan hotel tersebut yang terletak di Jalan Kartini, Nomor 88, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, milik Penggugat II. Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jln. Kartini;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gudang milik Tn. Ari (Toko Idaman);
 - Sbelah Barat berbatas dengan Percetakan AA;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gang/Rumah Penduduk;

Dan atau berbentuk saham kepemilikan atas nama Nuryadi alias Ataw dalam usaha Hotel Horison tersebut;

ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah memberikan Putusan Nomor 110/Pdt.G/2015/PN.Tjk, tanggal 10 Februari 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Dalam Eksepsi:
 - Menyatakan menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;

Halaman 24 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



- Dalam Pokok Perkara:
 1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat XIV telah melakukan Perbuatan Inkar Janji/Wanprestasi;
 3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kupang Teba, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, antara Penggugat I dengan Para Turut Tergugat XV sampai dengan Para Turut Tergugat XXI, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andry Yulian SH., PPAT di Bandar Lampung sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010, adalah sah secara hukum;
 4. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian yang dibuat antara Penggugat II dengan Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat XIV, tanggal 27 Februari 2013, adalah sah secara hukum;
 5. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian yang dibuat antara Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat XIV dengan Para Turut Tergugat XV sampai dengan Para Turut Tergugat XXI tanggal 27 Februari 2013, adalah sah secara hukum;
 6. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 8.065 M², yang terletak di Kelurahan Kupang Teba (dahulu) sekarang Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 566/KT Tahun 1980, Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februari 1970;
 7. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XIV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat I atas tanah seluas 4.839 m² (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak Kelurahan Kupang Teba, (dahulu) sekarang Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Bapak Basri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah yang dijual para pihak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Kali kecil;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : SDN3 Gulak Galik/Bpk Busro



8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas;
 - Sebidang Tanah milik Penggugat I yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, seluas 4.839 m² (empat ribu delapan ratus tigapuluh sembilan meter persegi) yang merupakan 3/5 bagian dari luas 8.065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Penggugat I, Nomor 566/Kt tahun 1980 terletak di Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Bapak Basri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah yang dijual para pihak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan: Kali kecil;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: SDN3 Gulak Galik/Bpk Busro;
9. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XIV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, dihitung sejak Gugatan ini diajukan sampai Para Tergugat menyerahkan tanah tersengketa kepada Penggugat I;
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp6.208.000,00 (enam juta dua ratus delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 23/PDT/2016/PT.TJK, tanggal 13 Juli 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang Nomor 110/Pdt.G/2015/ PN.Tjk tanggal 10 Februari 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Pembanding/Para Tergugat Kompensi ;

Halaman 26 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Rekonpensi Para Pembanding/Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi:

- Menghukum para Terbanding/Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 26 September 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/PDT/2016/PT.TJK, Jo. 110/Pdt.G/2015/PN.Tjk, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 14 Oktober 2016;
2. Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 18 Oktober 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 24 Oktober 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 Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 27 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengenai Jual Beli Obyek Perkara Tidak Melibatkan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Semula Para Tergugat I s/d IVX:

Bahwa Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam putusannya Nomor 23/Pdt/2016/PT.TJK Tanggal 13 Juli 2016, pada Pertimbangan Hukum pada halaman 35 s/d halaman 36 alinea ke 1 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa jual beli tanah tersebut tidak melibatkan Para Pembanding semula Para Tergugat dan pada saat jual beli dilakukan tanggal 2 Agustus 2010, tanah tersebut masih dalam proses pemeriksaan persidangan di Pengadilan dan terhadap tanah tersebut telah diletakkan Sita Jaminan sesuai dengan Berita Acara tertanggal 28 Juli 2010 Nomor: 69/Pdt.G/2010/PN.TK yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri kelas I A Tanjung Karang dalam Perkara Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK antara Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, dan telah diberitahukan kepada Badan Pertanahan Nasional Lampung pada hari Rabu Tanggal 28 Juli 2010;

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dengan Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tersebut diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut;

- 1) Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat tidak mengetahui adanya sengketa kepemilikan atas 3/5 bagian dari luas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima meter persegi) = 4,839 (empat ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), antara Para Termohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, sehingga transaksi jual beli tanah seluas 8.065 m² tersebut dilaksanakan tanpa melibatkan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Tergugat;
- 2) Bahwa berdasarkan keterangan Dedy Rohadi dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Perkara Nomor 110/Pdt.G/2015/PN.TJK, dibawah sumpah hari Kamis Tanggal 10 Desember 2015 yang pada intinya menerangkan sbb;
 - Saksi sebagai perantara Jual Beli obyek tanah sengketa;
 - Sebelum saksi menawarkan tanah tersebut kepada Tn. Nuryadi (Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Penggugat II) telah mendapat jaminan dari Para Ahli Waris Ismail Anwar DM (Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat) bahwa tanah yang akan dijual seluas 8,065 m² (delapan ribu enam puluh lima

Halaman 28 dari 41 hal. Put. Nomor 251 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)



meter persegi) tersebut tidak berada dalam sengketa dengan pihak manapun dan juga tidak dalam Sita jaminan;

3) Bahwa jaminan dari Para Ahli Waris Ismail Anwar DM (Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat) tersebut dikuatkan/dituangkan dan dikuatkan dalam Pasal (2) Akta Jual Beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010, sebagai berikut "Pihak Pertama menjamin obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun" (Vide bukti PP-1);

4) Bahwa jika sebelum transaksi jual beli atas tanah obyek perkara, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah seluas 4.839 m², yaitu 3/5 bagian dari luas tanah 8.065 m², sudah dipastikan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat tidak akan membeli tanah tersebut, dan dikarenakan Para Penjual telah menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam sengketa, maka tidak ada keraguan untuk membeli tanah tersebut, apalagi jual beli dilaksanakan oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;

2. Sita Jaminan Tertanggal 28 Juli 2010 Nomor 69/PDT.G/2010/PN.TK, tidak sah dan batal demi hukum:

Bahwa Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam putusannya Nomor 23/Pdt/2016/PT.TJK Tanggal 13 Juli 2016, pada Pertimbangan Hukum pada halaman 35 s/d halaman 36 alinea ke 2 menyebutkan:

"Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah seluas 8.065 m² termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 4.839 m² yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat I dengan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dalam Akta Jual Beli Nomor. 101/2010 pada tanggal 2 Agustus 2010 sedang dalam proses pemeriksaan di Peradilan dan telah dilakukan Penyitaan sesuai Berita Acara Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK tanggal 28 Juli 2010 serta telah diberitahukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung pada Tanggal 28 Juli 2010, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum sesuai ketentuan pasal 214 RBg;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dengan Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tersebut diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1) Bahwa berdasarkan bukti T II-18, T II-10, T II-11 serta T-1, T-24 serta keterangan saksi Andri Yulian SH, PPAT/ Notaris dipersidangan dibawah sumpah antara lain menyatakan:

- Sebelum dilaksanakan jual beli atas tanah seluas 8.065 m², saksi telah melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung;
- Bahwa dalam Buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 tidak terdapat adanya catatan Sita Jaminan;

2) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 227 ayat (3) Jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau ketentuan pasal 261 Jo Pasal 213 dan Pasal 214 Rbg, Penyitaan terhadap sebidang tanah, dengan atau tanpa rumah maka berita acara penyitaan tersebut harus didaftarkan untuk dicatat di Badan Pertanahan Nasional setempat, dalam hal ini di Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung;

3) Bahwa mengenai pelaksanaan Sita Jaminan atas tanah yang telah bersertipikat juga telah diatur sebagai suatu pedoman oleh Mahkamah Agung RI, sebagaimana diatur dalam Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan halaman 81 butir 4, memuat;

“Penyitaan atas tanah harus dicatat dalam buku tanah yang ada didesa, selain itu sita atas tanah yang bersertipikat harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat..... dst;

4) Bahwa Sita Jaminan tersebut tidak tercatat dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 566/Kt/1980, dikuatkan dan dibuktikan lagi dengan surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung Tanggal 1 Desember 2015 yang menyatakan antara lain sbb;

Bahwa tidak terdapat permohonan pendaftaran Penetapan Sita Jaminan Nomor 69/Pdt.G/2010/PNTK tanggal 23 Juli 2013 kepada kantor badan Pertanahan Kota Bandar Lampung, sehingga tidak ada pencatatan Sita Jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 atas nama Ismail Anwar DM. (Vide bukti PP-19)

5) Bahwa dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 28 Juli 2010 Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK, Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang “hanya memberitahukan untuk seperlunya kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung” dan tidak

Halaman 30 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



terdapat adanya kalimat yang menyatakan bahwa Sita jaminan tersebut telah diberikan dan dicatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung”, dan juga dalam Berita Acara Sita Jaminan tidak dicantumkan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 556/Kt/ 1980 diatas tanah tersita tersebut, tentu akan menyulitkan dan tidak memungkinkan pihak Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung untuk mengadakan pencatatan diatas buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 556/Kt 1980, tanpa didaftarkan untuk dicatat terlebih dahulu oleh juru sita (Vide bukti PP-10):

6) Bahwa meskipun Sita Jaminan tersebut tidak terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 dan juga tidak diberitahukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung untuk dicatat dalam buku tanah, namun Tn. Umar Djohan SH, baik sebagai Kuasa Hukum maupun sebagai seorang ahli Waris Para Termohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Tergugat, telah mengajukan Permohonan Pencabutan/Pengangkatan Sita Jaminan Nomor 69/Pdt.G/2010/PNTK Tanggal 23 Juli 2010 tersebut, kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Tanggal 28 Februari 2013, (Vide bukti PP-8, PP-9 dan PP-15)) adalah hal aneh dan hanya berupa alasan-alasan yang tidak logis dan masuk akal, jika Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Tergugat dalam dalilnya masih menyatakan tidak sah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK Tanggal 23 Juli 2010, dan masih memohonkan Eksekusi atas tanah obyek sengketa ke Pengadilan;

3. Jual beli atas tanah seluas 8.065 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/2010 tanggal 02 agustus 2010, adalah sah dan telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam putusannya Nomor 23/Pdt/2016/PT.TJK Tanggal 13 Juli 2016, pada Pertimbangan Hukum halaman 35 s/d halaman 36 alinea ke 2 menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah seluas 8.065 m² termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 4.839 m² yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat I dengan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dalam Akta Jual Beli Nomor 101/2010 pada tanggal 2 Agustus 2010, sedang dalam proses pemeriksaan di Peradilan dan telah dilakukan Penyitaan sesuai Berita Acara Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK tanggal 28 Juli 2010 serta telah diberitahukan kepada Badan Pertanahan

Halaman 31 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional (BPN) Lampung pada Tanggal 28 Juli 2010, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum sesuai ketentuan pasal 214 RBg”;

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dengan Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tersebut diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1) Bahwa berdasarkan bukti PP-1,T-4, TT-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 101/2010 tanggal 02 Agustus 2010 serta keterangan saksi dibawah sumpah Tn. Dedi Rohadi, dan Andry Yulian SH, Notaris/PPAT dipersidangan, terbukti Pemohon Kasasi I/Terbanding I/semula Penggugat I Tn. Sukadi dengan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/semula Para Turut Tergugat XV s/d XXI (Ahli waris Ismail Anwar DM) telah melaksanakan jual beli sebidang tanah seluas 8,065 m² (delapan ribu enampuluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kupang Teba kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT Tahun 1980, Gambar Tanah Nomor 34/1970 tanggal 28 Februari 1970;

2) Bahwa sebelum jual beli dilaksanakan, Notaris/PPAT Andri Yulian SH tanggal 22 Juli 2010 telah melakukan pengecekan langsung ke Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung dan telah diberitahukan oleh pejabat yang bersangkutan bahwa tanah tersengketa tidak dilakukan Sita Jaminan, dan juga di dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 566/Kt/1980 tidak terdapat adanya catatan Sita Jaminan (Vide Bukti PP-10);

3) Bahwa Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/semula Para Turut Tergugat yang menjual tanah tersengketa juga telah menjamin serta menyatakan dalam Pasal 2 Akta Jual Beli sebagai berikut; “Pihak Pertama (Penjual) menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 November 1973 Nomor 665 K/Sip/1973, menyatakan “Pengakuan tergugat yang dikuatkan oleh Akta Notaris harus dianggap bukti cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui tergugat itu”;

4) Bahwa dengan adanya “kalimat jaminan tanah tersengketa bebas dari sitaan“ dari Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/semula Para Turut Tergugat sebagai Penjual, sehingga Jual beli tersebut adalah

Halaman 32 dari 41 hal. Put. Nomor 251 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)



sah dan tidak dapat dibatalkan demi hukum, dikarenakan tidak ada pelanggaran atas Pasal 199 HIR dan Pasal 215 RGB, dan pasal 214 Rbg;

- 5) Bahwa Jual Beli atas objek tanah tersengketa dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT/Andri Yulian SH tanggal 02 Agustus 2010 Nomor 101//2010, adalah merupakan Akte autentik dan menurut ketentuan Pasal 165 HIR Jo. Pasal 285 Rbg, merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya, dan orang yang mendapat hak darinya, sehingga Jual beli tanah tersengketa adalah sah dan tidak dapat dibatalkan demi hukum, dikarenakan tidak ada pelanggaran perundang-undangan dan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana bunyi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 menegaskan;

“bahwa *Judex Facti* dalam amar putusannya membatalkan Akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut”;

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat “sebagai pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980”;

4. Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013, Adalah Sah Berdasarkan Hukum Dan Undang-Undang Yang Berlaku, Dan Tidak Dapat Dibatalkan:

Bahwa Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam putusannya Nomor 23/Pdt/2016/PT.TJK Tanggal 13 Juli 2016, pada Pertimbangan Hukum pada halaman 36 alinea ke 3 menyatakan:

Menimbang, bahwa ketika dibuat Surat Perdamaian Tanggal 27 Desember 2013 perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi dengan Nomor Perkara 606K/Pdt/2012 yang kemudian diputus oleh Mahkamah Agung RI pada tanggal 27 Desember 2012, tetapi baru diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 16 Januari 2014, oleh karena itu putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat sangat menyetujui dan sependapat dengan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* tersebut diatas, dikarenakan Surat Perdamaian Tanggal 27 Desember

Halaman 33 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



2013 tersebut dibuat dan ditanda tangani para pihak yang bersangkutan, sebelum perkara Nomor 606 K/Pdt/2012 mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Surat Perdamaian Tanggal 27 Desember 2013 adalah sah dan mengikat para pihak yang terlibat dalam pembuatan Surat Perdamaian tersebut;

Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam putusannya Nomor 23/Pdt/2016/PT.TJK Tanggal 13 Juli 2016, pada Pertimbangan Hukumnya Halaman 36 alinea ke 4 s/d halaman 37 alinea ke 1 menyatakan:

“Menimbang, bahwa lagi pula Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Desember 2013 antara Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dan Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Desember 2013 antara Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding II semula Penggugat II, dibuat secara terpisah, padahal sesuai syarat formil seluruh pihak yang terlibat dalam perkara ikut dalam persetujuan/Perjanjian Perdamaian, tidak boleh hanya dilakukan oleh sebagaimana saja (Terpisah), oleh karena itu membuat kesepakatan yang tidak mengikat sertakan seluruh pihak mengandung cacat hukum (*Plurium Litis Consortium*) yaitu tidak lengkap pihak yang berdamai”;

Bahwa ditolak dengan tegas, pertimbangan hukum yudex Factie Pengadilan Tinggi Tanjung Karang diatas, pertimbangan hukum diatas tidak benar sama sekali dan salah Menerapkan Hukum atau Melanggar Ketentuan Hukum Yang berlaku, dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1) Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Perkara *a quo*, tidak menjelaskan dengan cukup jelas dan rinci dasar hukum serta Pasal berapa dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai “kesepakatan yang dibuat terpisah dan tidak mengikat sertakan seluruh pihak mengandung cacat hukum”;

Bahwa syarat-syarat formil sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dibutuhkan empat syarat, yaitu;

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement/consensus*);
- b. Kecakapan (*capacity*);
- c. Hal yang tertentu (*certanty of term*);
- d. Sebab yang halal (*considerantion*);

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, tidak ada syarat formil “kesepakatan tidak boleh dibuat terpisah dan harus mengikat sertakan



seluruh pihak” sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Perkara *a quo* diatas;

2) Bahwa kesepakatan para pihak dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013, telah memenuhi syarat-syarat terjadinya persetujuan yang dikehendaki pasal 1320 KUUHPerdata, dan sebagai akibat persetujuannya sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUUHPerdata yaitu semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

- Bahwa Surat Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut (*Pacta Sunt Servanda*);
- Daya mengikat perjanjian sebagaimana bunyi Pasal 1338 ayat 1 (satu) KUUHPerdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya”;
- Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa “..... berlaku sebagai undang-undang...” menunjukkan bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi para pihak sejajar dengan pembuat undang-undang, dengan demikian Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya “masing-masing pihak dalam perjanjian harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian” (Hukum Perdata Neng Yani Nurhayani SH.MH, Penerbit Pustaka Setia Bandung Halaman 250 alinea kedua);

3) Bahwa dalam Pasal 1266 KUUHPerdata disebutkan batalnya suatu perjanjian dengan syarat-syarat antara lain sebagai berikut:

- Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhinya;
- Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke Pengadilan;
- Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan;
- Jika syarat batal tidak dinyatakan..... dst;

Bahwa berdasarkan Pasal 1266 KUUHPerdata tersebut diatas terbukti tidak ada syarat kesepakatan tidak boleh dibuat terpisah dan harus

Halaman 35 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



mengikuti sertakan seluruh pihak seperti bunyi Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang diatas;

4) Bahwa 2 (dua) Surat Perjanjian Tanggal 27 Februari 2013 baik yang dibuat Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat dengan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat, maupun dengan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/semula Para Turut Tergugat XV s/d XI sudah sempurna, tidak ada pelanggaran hukum dalam pembuatan maupun pasal-pasal yang ada dalam Perjanjian tersebut, dan sudah dilaksanakan oleh Para Pihak terkait antara lain yaitu:

- Pencabutan/penghentian Pengajuan Permohonan Kasasi atas Perkara Nomor 606K/Pdt/2012 pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, melalui Surat Nomor 01/Cabut Kasasi MARI Nomor 606/K/Pdt/2013;
- Pencabutan Pemblokiran di Badan Pertanahan (BPN) Kota Bandar Lampung melalui Surat Pencabutan/pembatalan Pemblokiran atas SHM Nomor 566/Kt/1980 atas nama Ismail Anwar DM melalui Surat Nomor 02/Cabut blokir/II/2013. tanggal 27 Februari 2013;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 566/KT/1980 atas nama Ismail Anwar DM, sudah dibalik nama atas nama Pemohon Kasasi I/Terbanding II semula Penggugat Penggugat I, Tn. Sukadi;

5) Bahwa mengenai sahnya 2 (dua) Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013, Majelis Hakim perkara *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Karang Perkara Nomor 110/Pdt.G/2015/PN.TK, telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar pada halaman 62 alinea kedua s/d alinea ketiga sbb;

“Menimbang, bahwa kesepakatan para pihak dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013 diatas, telah memenuhi syarat-syarat terjadinya persetujuan yang dikehendaki pasal 1320 KUHPerdata. Dan sebagai akibat persetujuannya sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata yaitu semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

6) Bahwa disamping alasan-alasan butir 1 s/d 5 diatas, Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat juga tidak pernah mendalilkan bahwa 2 Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013 tidak sah dikarenakan dibuat terpisah dan tidak mengikuti sertakan seluruh pihak, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan

Halaman 36 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Tinggi Tanjung Karang tersebut diatas, sehingga terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu mengabulkan melebihi yang dituntut/didalikan oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, yang mengakibatkan batalnya Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang perkara *A quo*, sebagaimana bunyi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Tertanggal 21 Februari 1970 No. 339 K/Sip/1969;

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas, *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukum/putusannya, benar-benar berlaku tidak adil dan kurang dalam pertimbangannya oleh karena *Judex Facti* tingkat banding hanya mempertimbangkan satu alat bukti saja dari Para Termohon, Kasasi, berupa Berita Acara Nomor 69/Pdt.G/2010/PN.TK tanggal 28 Juli 2010, tanpa mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat, terutama bukti-bukti PP-1, PP-8, PP-9, PP-10, PP-15, dan PP-18 serta PP-19, sehingga terbukti *Judex Facti* tingkat banding tidak memberikan Pertimbangan yang cukup dan Melanggar Hukum Acara Perdata, sebagaimana bunyi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Februari 1970 Nomor 117 K/Sip/1969 jo Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, Jo. Tertanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969, sebagai berikut; "Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan bilaman pertimbangannya kurang cukup yaitu tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*),

Maka sudah semestinya Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI, membatalkan pertimbangan hukum Halaman 35 alinea ke 4, halaman 36 alinea ke 1, ke 2, dan ke 4 serta halaman 37 alinea ke 1 tersebut diatas, dan menyatakan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT/Andri Yulian S.H. tanggal 02 Agustus 2010 dan Surat Perjanjian Tanggal 27 Februari 2013 adalah sah, serta menyatakan Eksekusi atas tanah obyek sengketa atas permohonan Termohon Eksekusi merupakan perbuatan inkar janji/Wanprestasi;

5. Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 8.065, termasuk tanah didalamnya seluas 4.839 m²;

Halaman 37 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang halaman 37 alinea ke 2 dan ke 3 yang menyatakan;

"Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah seluas 8.065 M2 dalam Akta Jual Beli tanggal 02 Agustus 2010 Nomor 101//2010 adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013 keduanya adalah tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian pembeli (Terbanding I semula Penggugat I) bukan sebagai pemilik atas tanah seluas 8.065 m² termasuk di dalamnya tanah sengketa seluas 4.839 m²;

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Akta Jual Beli tanah sengketa dan Surat-surat Perjanjian Perdamaian tersebut tidak sah dan batal demi hukum, maka tindakan Para Pembanding semula para Tergugat mengajukan Permohonan eksekusi terhadap putusan kasasi tersebut diatas bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi";

Bahwa ditolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang menyatakan jual beli tanah seluas 8.065 m² dalam Akta Jual Beli tanggal 02 Agustus 2010 Nomor 101/2010 dan Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013 keduanya adalah tidak sah dan batal demi hukum, Pertimbangan hukum diatas adalah tidak benar sama sekali, sebagaimana telah diuraikan pada halaman 8 s/d halaman 14 tersebut diatas, yang membuktikan Akta Jual Beli tanggal 02 Agustus 2010 Nomor 101//2010 dan Surat Perjanjian Perdamaian Tanggal 27 Februari 2013 keduanya adalah sah, sehingga tindakan Para Termohon Eksekusi/ Para Pembanding/semula Para Tergugat mengajukan permohonan eksekusi terhadap putusan kasasi Nomor 606 K/pdt/2012 tanggal 27 Desember 2012 adalah merupakan perbuatan wanprestasi/Ingkar Janji;

6. Sita jaminan Nomor 110/Pdt.G/PN.Tjk tanggal 21 desember 2015, atas atas tanah seluas 4.839 termasuk tanah didalamnya seluas 8.065 m² adalah sah; Bahwa dikarenakan Para Termohon Eksekusi/Para Pembanding/semula Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi/Inkar Janji, maka Sita Jaminan Nomor 110/Pdt.G/2015/PNTjk pada hari senin tanggal 21 Desember 2015, yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Karang terhadap tanah obyek perkara seluas 4.839 M2 adalah sah dan harus dipertahankan, maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI, membatalkan pertimbangan hukum

Halaman 38 dari 41 hal. Put. Nomor 251 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)



Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Halaman 37 alinea ke 4 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi, oleh karenanya Sita Jaminan Nomor 110/Pdt.G/2015/PNTjk pada hari senin tanggal 21 Desember 2015 yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Karang terhadap tanah seluas 4.839 M2 merupakan bagian dari tanah seluas 8.065 m2 yang terletak dikelurahan Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Bapak Basri.

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah yang dijual para pihak

Sebelah Barat berbatasan dengan : Kali kecil.

Sebelah Timur berbatasan dengan : S D N 3 Gulak Galik/Bpk Busro adalah tidak sah dan harus diangkat” ;

7. Gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sudah semestinya dikabulkn seluruhnya;

Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat terbukti dan berdasarkan alasan-alasan yang syah menurut hukum, maka sudah semestinya Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI mengabulkan seluruh gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat dan membatalkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Halaman 38 alinea ke 1 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Para Pembanding (seharusnya ParaTergugat) /Para Penggugat Rekonpensi, tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum yang syah menurut hukum, maka gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi harus ditolak seluruhnya;

8. Gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi/semula Para Tergugat dalam Konpensi, sudah seharusnya ditolak;

Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding semula Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, sangat menyetujui pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang menolak gugatan Penggugat Rekonpensi karena tidak didukung oleh alat bukti yang cukup, dan juga menolak Sita Jaminan atas harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi semula Para Penggugat dalam Konpensi, karena tidak dilakukan penyitaan maka tuntutan tersebut juga harus ditolak;

Halaman 39 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Para Penggugat Konvensi dan Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata jual beli dan perdamaian yang dilakukan pihak kedua atas objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak dapat dibenarkan karena tidak disertai pencabutan upaya hukum kasasi dalam perkara *a quo*, sehingga permohonan eksekusi berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tn. SUKADI, dan Tn. NURYADI alias ATAW 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 semua tingkat peradilan;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi Tn. **SUKADI**, dan Tn. **NURYADI alias ATAW**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Agung pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Halaman 40 dari 41 hal. Put. Nomor 251 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

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

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP : 19630325 198803 1 001