



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 492 PK/PDT/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I KETUT KETIR, bertempat tinggal di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Made Suganda, S.H., dan kawan-kawan, Para advokat beralamat di Jalan Ksatria Nomor 26 Amlapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2014; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

melawan:

I PUTU SUADNYA, bertempat tinggal di Banjar Sental Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wayan Sedana, S.H., M.Kn., para Advokat dan kawan-kawan, pada Kantor Hukum/Law Office "Wayan Sedana, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Trengguli I Nomor 1A, Tembau, Penatih, Kotamadya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2014; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2462 K/Pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari ayah Penggugat (I Yurna);

Bahwa sekitar bulan Juli 1990 Penggugat berhubungan dengan Tergugat yang bermaksud akan membeli tanah Penggugat sebanyak 2 (dua)

Hal. 1 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

bidang tanah atas Persil Nomor 103 C, Kelas III, Kohir Nomor 118, luas 68.650 m² dan Tanah Hak Milik Nomor 49, luas 3.300 m² atas nama I Yurna, yang letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Bahwa untuk keperluan menjual tanah tersebut di atas Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Agustus 1990 menyerahkan segala urusan jual beli tanah-tanah tersebut diatas kepada Tergugat. Dan sehubungan dengan itu maka Tergugat setuju pula untuk membeli tanah sengketa dan telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat harga keseluruhan dari objek tanah sengketa adalah Rp101.750.000,00 (seratus satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Atas kesepakatan tersebut kemudian dibuatkan surat kuasa menjual di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.) dengan Akta Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990;

Bahwa kemudian sebagai tanda jadi dari maksud pembelian tanah tersebut, Tergugat setuju untuk membayar tanda jadi yaitu pada tanggal 23 Agustus 1990 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dengan janji bahwa Tergugat akan melunasi sisanya paling lama 6 (enam bulan). Akan tetapi Tergugat tidak membayar lunas seluruh harga tanah yang telah dijanjikan. Namun Tergugat menambah uang persekot yang kedua sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan persekot ke tiga Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 3 Desember 1990, yang disertai dengan janji bahwa sisa atau pelunasan harga dari tanah tersebut akan dibayar setelah ijin prinsip dari Gubernur keluar. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat agar sisa pembayarannya sejumlah Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) segera dilunasi, namun oleh Tergugat tidak dilaksanakan dan bahkan sampai saat ini Tergugat tidak dapat menunjukkan sejauh mana ijin prinsip telah diurus bahkan sampai surat gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Semarang;

Bahwa dengan demikian Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji yaitu tidak membayar sisa pembayaran harga tanah tersebut tepat waktu maka Penggugat merasa dirugikan secara materiil maupun immateriil. Sehingga dengan demikian maka jual beli antara penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat gugur atau batal demi hukum. Demikian pula selain itu maka uang tanda jadi yang telah dibayar

Hal. 2 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi hangus karena akibat Tergugat telah melanggar perbuatan hukum (melawan hukum) dengan melakukan cidera janji (*wanprestasi*);

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah melawan hukum yaitu telah ingkar janji tidak membayar harga sisa pembayaran sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) maka surat kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Murna, S.H. (Alm.) dengan Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 tidak mempunyai daya mengikat kepada Penggugat karena surat kuasa tersebut telah dicabut dengan Surat Pencabutan Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.) oleh karena itu haruslah dinyatakan batal atau dibatalkan;

Bahwa Penggugat telah berusaha menempuh upaya perdamaian dan musyawarah guna menyelesaikan persoalan ini tetapi tidak menemukan kesepakatan;

Bahwa untuk menghindari dihilangkannya bukti-bukti surat asli milik Penggugat yang saat ini dipegang oleh Tergugat yaitu Sertifikat Nomor 49 atas nama I Yurna yang dikeluarkan oleh Kantor Kabupaten Klungkung dan Persil Nomor 103 C Kelas III, Kohir Nomor 118 mohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung untuk menyita dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menyatakan hukum Surat Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.) batal demi hukum karena sudah dicabut dengan Pencabutan Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.);

Hal. 3 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan persekot kedua Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 hangus tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 49 atas nama I Yurna yang dikeluarkan oleh Kantor Kabupaten Klungkung dan Persil Nomor 103 C, Kelas III, Kohir Nomor 118 diserahkan kepada Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini secara keseluruhan;
8. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan tersebut diatas;

Dan/Atau :

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

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat jelas-jelas adalah kabur dan tidak lengkap, karena Penggugat tidak mencantumkan identitas objek secara lengkap, yaitu tidak mencantumkan dimana letak tanah dan objek atas nama siapa dan khususnya objek sengketa point 2 tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan dan hal itu adalah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam penegakan hukum acara perdata untuk formalitas gugatan, yang karenanya secara formalitas gugatan Penggugat adalah *obscur libel* yang sudah sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalil-dalil dalam konvensi termasuk sebagai bagian dan menjadi satu dengan dalil-dalil dalam rekonvensi ini;

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan kekeluargaan dalam ikatan waris mewaris;

Hal. 4 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 1990 Penggugat Rekonvensi ada membeli tanah-tanah kepada Tergugat Rekonvensi yang masih atas nama kakek Tergugat yaitu:

- a. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c Nomor 118, Persil Nomor 103c, Klas. III, Luas : 6,865 Ha. (68.650 m²) Atas nama ; I Yurna, dengan batas-batas: utara ; Nang Suari, timur : I Yurna, selatan ; I Rema, barat ; Jalan;
- b. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped Daftar Leter c Nomor 118, Persil Nomor 103b , Klas. II Luas 0,33 Ha. (3.300 m²) Atas nama ; I Yurna, dengan batas-batas ; utara ; Jalan, timur : I Diana, selatan ; I Made Peggeg, I Diana, barat ; Wayan Regig ;
- c. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c Nomor 118, Persil Nomor 106b, Klas. III, Luas : 1,810 Ha. (18.100 m²) Atas nama ; I Yurna, dengan batas-batas ; utara ; I Cekug, timur : Jalan, selatan ; Nang Nurji, barat ; Jalan ;
- d. Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c Nomor 118, Persil Nomor 104d , Klas. III, Luas : 2,390 Ha. (23.390 m²) Atas nama ; I Yurna, dengan batas-batas ; utara ; Jalan, timur : Pan Kerug, selatan ; I Made Peggeg, barat ; Jalan ; Tanah tegalan bekas tanah milik adat yang terletak di Desa Ped, Daftar Leter c Nomor 118, Persil Nomor 106b, Klas. III, Luas : 0,955 Ha. (9.550 m²) Atas nama ; 1 Yurna, dengan batas-batas ; utara ; 1 Kerug, timur : Jalan Setapak, selatan ; Nang Tantra, barat ; I Ruwina, I Yurna ;

Yang selanjutnya disebut sebagai tanah cidera atau tanah sengketa ;

Bahwa atas pembelian objek sengketa tersebut telah disepakati bahwa harga keseluruhan tanah adalah Rp174.400.000,00 (seratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), selanjutnya Tergugat Rekonvensi membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990, pernyataan mana telah pula ditandatangani oleh Kepala Dusun Sental dan Kepala Desa Ped, yang dilanjutkan dengan penyerahan surat-surat hak milik atas sengketa dan atas pembayaran objek sengketa telah disepakati untuk dilakukan secara bertahap;

Bahwa dengan dibuatnya surat pernyataan dari Tergugat Rekonvensi yang diikuti pembuat kuasa untuk mempermudah pengalihan haknya, maka Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran dalam tiga tahap yang berjumlah Rp44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) dari harga keseluruhan sebesar Rp174.400.000,00 (seratus tujuh puluh empat juta

Hal. 5 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

empat ratus ribu rupiah) dan itu pun telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi, serta sisanya lagi Rp130.400.000,00 (seratus tiga puluh juta empat ratus ribu rupiah) Penggugat Rekonvensi sempat mengutarakan secara lisan akan dilunasi setelah ijin Prinsip dari Gubernur telah keluar, dan Tergugat Rekonvensi pun tidak keberatan;

Bahwa sebagai awal pengurusan ijin prinsip, maka Penggugat Rekonvensi terlebih dahulu mengurus rekomendasi dari Bupati Klungkung dan rekomendasi itu baru keluar pada tahun 1995. Untuk pengurusan ijin prinsip dari Gubernur membutuhkan syarat dan memakan waktu yang cukup lama, maka tanpa harus menunggu ijin prinsip Penggugat Rekonvensi pada tahun 1995 itu bermaksud melunasi sisa harga pembelian, tetapi Tergugat ternyata menolak menerima pelunasan dengan alasan tidak jadi menjual tanah, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah membicarakan dan mengembalikan pembayaran yang telah diterima;

Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut sudah jelas Penggugat telah menunjukkan itikad baik untuk melunasi harga tanah tanpa menunggu ijin prinsip keluar yang selayaknya patut mendapat keadilan dan perlindungan hukum, bahkan dengan ditolaknya pelunasan tanah sudah jelas Tergugat Rekonvensi telah mengingkari isi pernyataan dan melakukan perbuatan yang melawan hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi patut mempergunakan hak menuntut secara hukum sesuai dengan isi pernyataan Tergugat Rekonvensi di depan Pengadilan Negeri Semarang ini;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata jo Pasal 1338 KUHPdata, maka surat pernyataan tertanggal 30 Juli 1990, adalah merupakan suatu persetujuan yang sah dan mengikat bagi para pihak sebagaimana layaknya undang-undang, yang karenanya secara yuridis Penggugat mempunyai hak untuk menuntut dipenuhinya isi pernyataan tersebut, mengingat Tergugat Rekonvensi telah menerima sebagian dari pembayaran harga yang telah disepakati oleh para pihak;

Bahwa secara yuridis adanya surat pernyataan adalah merupakan pengakuan dari Tergugat Rekonvensi, serta dengan adanya penerimaan pembayaran adalah bukti yang menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terikat perjanjian sesuai isi pernyataan yang dibuatnya, yang karenanya pengingkaran atas pernyataan yang dibuat, secara perdata adalah merupakan bentuk perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), dan merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka secara yuridis sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk memenuhi isi perjanjian, serta menandatangani segala bentuk surat-surat dan akta yang berkaitan dengan proses jual beli dan pemindahan hak atas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan lanksia;

Bahwa dengan melalui upaya perdamaian dan musyawarah Tergugat Rekonvensi tetap ingin membatalkan jual beli, sehingga tidak menemui kesepakatan, maka satu-satunya jalan bagi Penggugat adalah mengajukan perkara ini ke depan sidang Pengadilan, yang selanjutnya mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat menyatakan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi adalah mengikat sebagai suatu perjanjian jual beli, serta perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengingkari isi pernyataan dan/atau perjanjian adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang selanjutnya menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berhubungan dengan proses jual beli atas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan eksekusi serta menghindari tanah sengketa dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) diatas tanah sengketa;

Bahwa untuk mempercepat Penggugat mendapat hak serta tidak berlarut-larut mengalami kerugian oleh karena isi kesepakatan telah tertunda dalam waktu yang cukup lama, maka dalam hal ini sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melaksanakan putusan ini terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990 sebagai bentuk kesepakatan jual beli yang sah dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan hukum bahwa uang pembayaran yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) adalah sah sebagai pembayaran atas pembelian tanah sengketa

Hal. 7 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

dari harga yang telah disepakati sebesar Rp174.400.000,00 (seratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);

4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menolak menerima sisa pembayaran dan tidak mau melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), serta merupakan perbuatan yang melawan hukum;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tidak mau menyerahkan tanah sengketa yang telah terikat perjanjian jual beli sebagai perbuatan yang melawan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran atas pembelian tanah sengketa sebesar Rp130.400.000,00 (seratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
7. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan perjanjian jual beli sesuai Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 1990;
8. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan proses jual beli atas tanah sengketa, serta menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah sengketa untuk menjadi hak dan atas nama Penggugat Rekonvensi;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan aman dan lasia, bila perlu dengan bantuan atas Kekuasaan Negara (Kepolisian Negara);
10. Menyatakan hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan diatas tanah sengketa adalah sebagai sah dan berharga;
11. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbearbij voorrad*), walaupun ditempuh upaya-upaya hukum;

Dalam konvensi dan rekonvensi:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya dan ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Dan/ Atau

- Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor 08/Pdt.G/2005/PN.Sp. tanggal 25 November 2005 yang amarnya sebagai berikut: Dalam Konvensi: Dalam Eksepsi:

Hal. 8 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Kuasa Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menyatakan hukum Surat Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (alm) batal demi hukum karena sudah dicabut dengan Pencabutan Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (alm);
4. Menyatakan hukum uang tanda jadi yang telah dibayar Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan persekot kedua Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 hangus tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat kepada Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik No, 49 atas nama I Yurna yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung dan Persil Nomor 103c, Kelas II Kohir 118 dengan tanpa suatu syarat apapun;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan dan Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp677.000,00 (enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 64/Pdt/2006/PT.Dps tanggal 23 November 2006 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 08/Pdt.G/2005/PN.Sp. tanggal 25 November 2005, yang dimohonkan banding;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.) batal karena sudah dicabut dengan Pencabutan Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.);
3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk menyerahkan surat-surat asli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 49 atas nama I Yurna yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung dan Persil Nomor 103 C, Klas III, Kohir 118 kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pemiliknya;
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2462 K/Pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I KETUT KETIR tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 64/Pdt/2006/PT.Dps. tanggal 23 November 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 08/Pdt.G/2005/PN.Sp. tanggal 25 November 2005;

Hal. 10 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi dari Kuasa Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.) batal karena sudah dicabut dengan Pencabutan Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Juni 2001 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (Alm.);
4. Menyatakan uang tanda jadi yang telah dibayar Tergugat kepada Penggugat yang terdiri dari Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dibayar tanggal 23 Agustus 1990 dan persekot kedua Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 3 Desember 1990 hangus tidak dapat diminta lagi oleh Tergugat dari Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat-surat asli milik Penggugat kepada Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 49 atas nama I Yuma yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Klungkung dan Persil Nomor 103c, Kelas II Kohir 118 dengan tanpa suatu syarat apapun;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2462 K/Pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 14 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2014 diajukan permohonan peninjauan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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

kembali pada tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 3/Pdt.PK/2014/PN.Srp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juni 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 17 Juni 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 15 Juli 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

A. Adanya bukti baru yang belum pernah diajukan dalam perkara sebelumnya.

Bahwa dalam Permohonan Peninjauan Kembali ini, Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal ini mengajukan bukti baru berupa Akta Kuasa Nomor 61 tanggal 23 Agustus 1990 antara I Putu Suadnya dengan I Ketut Ketir, yang mana Salinan Akta tersebut didapat dari Notaris Nyoman Maithunasari pada tanggal 12 Mei 2014 dimana atas bukti tersebut belum pernah diajukan sebagai alat bukti pada tingkat peradilan sebelumnya; Adapun konsekuensi dan relevansi bukti tersebut dalam perkara peninjauan kembali ini adalah;

1. Bahwa Akta Kuasa Nomor 61, tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan I Ketut Purna, S.H. dikeluarkan Salinannya oleh Notaris Nyoman Maithunasari, S.H. Notaris Pengganti di Denpasar pada tanggal 12 Mei 2014;
2. Bahwa Akta Kuasa Nomor 61 tanggal 23 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan I Ketut Purna, S.H. belum pernah diajukan sebagai alat bukti dalam peradilan tingkat Pertama maupun Tingkat Kasasi;

Hal. 12 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Akta Kuasa Nomor 61 ini, adalah berkaitan dengan objek sengketa poin c dan d objek sengketa dalam gugat reconvensi yang belum pernah dijadikan pertimbangan dalam perkara tingkat pertama maupun tingkat kasasi;
4. Bahwa Akta Kuasa Nomor 61 tanggal 23 Agustus 1990, masih berlaku terhadap objek-objek sengketa sebagaimana objek sengketa yang dimasukkan dalam gugatan reconvensi;
5. Bahwa oleh karena keberadaan Akta Kuasa Nomor 61 ini belum pernah diajukan sebagai alat bukti dalam perkara tingkat pertama sampai tingkat kasasi, maka sudah selayaknya Akta Kuasa Nomor 61 tersebut dapat dimasukkan sebagai bukti baru yang perlu dipertimbangkan dalam perkara peninjauan kembali ini;
6. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 21 Juli 2008, Nomor 2462 K/PDT/2007 yang mengambil alih pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagai pertimbangannya sendiri, dimana dalam konvensi, Hakim Pengadilan Negeri Semarang adalah menjadikan dasar pertimbangan pembatalan jual-beli dan wanprestasi dengan adanya Pencabutan Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Agustus 1990 yang menyangkut objek sengketa dalam gugat konvensi, sedangkan objek poin c dan e dalam gugat Reconvensi adalah berkaitan dengan Akta Kuasa Nomor 61 tanggal 23 Agustus 1990, yang belum pernah dilakukan pencabutan, yang karenanya dalam perkara Peninjauan Kembali ini sekiranya perlu dijadikan pertimbangan terhadap objek poin c dan e dalam gugat reconvensi;
7. Bahwa apabila pencabutan Akta Nomor 62 tanggal 23 Juli 2008 dijadikan dasar pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk meniadakan jual beli, maka disisi lain dengan ditemukannya Akta Nomor 61 tanggal 23 Juli 1990 yang masih berlaku, maka sudah sepatutnya dapat dijadikan pertimbangan pula terhadap objek sengketa poin c dan e dalam gugat reconvensi, sehingga tidak secara serta merta gugatan reconvensi ditolak, yang karenanya jual-beli tersebut sepatutnya dianggap ada dan terjadi;

B. Adanya Kekeliruan Hakim

Bahwa adanya kekhilafan Hakim Mahkamah Agung Dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 21 Juli 2008, Nomor 2462 K/PDT/2007, dapat diuraikan, sebagai berikut:

Hal. 13 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung, dalam perkara Konvensi yang dijadikan dasar pertimbangan untuk meniadakan jual beli adalah dicabutnya Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Juli 1990, sedangkan dengan adanya Akta Kuasa Nomor 61 tanggal 23 Juli 1990 yang belum pernah diajukan sebagai bukti dan belum pernah dijadikan pertimbangan bagi Majelis Hakim, maka sangatlah keliru jika Majelis Hakim menolak gugat rekonsensi, jika jual-beli hanya disandarkan kepada Akta Kuasa, *vanprestasi* dikaitkan dengan pencabutan kuasa;
2. Bahwa sesuai pertimbangan Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan tertanggal 21 Juli 2008, Nomor 2462 K/Pdt/2007, (hal 16 Putusan), dipertimbangkan ; "... terlepas dari alasan kasasi tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, menurut Mahkamah Agung putusan *Judex Facti* harus dibatalkan...".
Pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, karena Mahkamah Agung dalam mempertimbangkan perkara kasasi adalah mendasarkan pada keberatan-keberatan ada "memori kasasi". Sehingga Memori Kasasi adalah menjadi keharusan dalam permohonan kasasi dan jika tidak diajukan memori kasasi dalam tenggang waktu 14 hari sejak diajukan Permohonan Kasasi, bahkan mengakibatkan permohonan kasasi itu gugur, sedangkan dalam memeriksa perkara kasasi terdahulu justru secara jelas dan tegas Majelis Hakim Agung menyatakan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi, sehingga secara jelas dan tegas telah terdapat pertimbangan dan Putusan yang melanggar undang-undang dan bersifat diskriminasi;
3. Bahwa Majelis Hakim Agung, yang mengambil alih pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang sebagai pertimbangannya sendiri telah keliru pula mempertimbangkan fakta dan hukum, yaitu:
Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memberikan pertimbangan dalam Putusannya, secara garis besarnya adalah:
 - Menimbang Tergugat telah dinyatakan *vanprestasi*, sudah sewajarnya Penggugat menuntut ganti kerugian atas tidak terpenuhinya prestasi tersebut;
 - Menimbang kesepakatan jual-beli telah terjadi pada tahun 1990.

Hal. 14 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang Tergugat tidak pernah memberikan kompensasi sedikitpun kepada Penggugat atas keterlambatan pemenuhan prestasi, sedangkan harga tanah dari tahun bertambah tinggi sehingga apabila diperhitungkan harga tanah pada saat sekarang dikurangi harga tanah pada tahun 1990 itulah kerugian dari Tergugat;
- Menimbang bahwa uang tanda jadi yang telah dibayarkan, Majelis berpendapat bahwa harga tanah yang telah dibayar oleh Tergugat adalah adil apabila diperhitungkan sebagai ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat apabila Tergugat memenuhi prestasinya;

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Agung telah keliru dan menunjukkan ketidak-adilan, dengan fakta dan hukum, yaitu:

- a. Bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan jual-beli telah terjadi pada tahun 1990 (pertimbangan hal. 26 Putusan Pengadilan Negeri) sedangkan dalam tuntutan (petitum) maupun amar Putusan tidak ada membatalkan jual beli sebagaimana dipertimbangkan telah ada jual beli;
- b. Bahwa yang dicabut atau dibatalkan adalah Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 23 Juli 1990. Akta Kuasa tersebut secara hukum tidak dapat disamakan dengan jual-beli. Walaupun akta Kuasa dicabut atau dibatalkan tidak secara serta merta membatalkan kesepakatan jual beli;
- c. Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan uang tanda-jadi sebagai ganti kerugian atas keuntungan yang harus diterima, adalah pertimbangan yang keliru, karena jual beli tidak dituntut pembatalan, bagaimana bisa akan menhanguskan tanda jadi sebagai ganti kerugian;
- d. Bahwa saksi-saksi menerangkan dalam kesaksian, dimana tanah objek jual beli selama ini masih dikuasai dan dihasili oleh Pemilik (Penggugat), serta pada tahun 1995 Tergugat mau membayar tetapi Penggugat tidak mau dan menaikkan harga. Berdasarkan fakta tersebut dari mana kerugian bisa muncul, dan tidak ada konsekuensi hukum untuk menhanguskan tanda jadi sebagai ganti kerugian, karena sama-sama terjadi wanprestasi;
- e. Bahwa tidak terdapat perjanjian yang memberikan klausula jika terjadi keterlambatan pembayaran akan menhanguskan

Hal. 15 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



pembayaran yang telah terjadi. Apabila tidak terdapat tuntutan pembatalan jual-beli, maka sangatlah aneh jika terdapat amar putusan yang menghanguskan pembayaran yang telah terjadi;

- f. Bahwa pokok gugatan adalah *wanprestasi*, tetapi tidak diikuti dengan tuntutan pembatalan jual-beli, sehingga sangatlah bertentangan tanpa ada pembatalan jual-beli terdapat amar putusan yang menghukum Tergugat menyerahkan surat-surat asli, untuk diserahkan kepada Penggugat,
 - f. Bahwa jika pokok perkara tentang *wanprestasi*, maka yang berhak dikabulkan adalah ganti rugi, baik kenaikan harga maupun finalti, bukan menghanguskan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat, tanpa memutuskan keberadaan dari jual-beli yang telah terjadi terlebih dahulu;
2. Bahwa Dalam pertimbangan rekonsensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang pertimbangannya diambil-alih oleh Majelis Hakim Agung, memberikan pertimbangan:
- Menimbang bahwa Surat Pernyataan tanggal 30 Juli 1990 yang merupakan pernyataan sepihak, jadi bukanlah merupakan kesepakatan jual-beli yang sah, sehingga tidaklah mengikat para pihak;
 - Bahwa pertimbangan dalam konvensi menjadi pertimbangan juga dalam rekonsensi;
- Pertimbangan Majelis Hakim tersebut secara jelas dan tegas bertentangan dengan fakta dan hukum, yaitu:
- a. Bahwa Majelis Hakim tidak meneliti secara jelas Pernyataan tanggal 30 Juli 1990, dimana dalam Surat tersebut judulnya adalah "Surat Pernyataan", tetapi secara materiil isinya mengikat diri dan menunjuk pihak lain, serta ditanda-tangani oleh dua pihak, yaitu secara tegas ditulis pihak Penjual dan pihak Pembeli. Berbeda dengan surat pernyataan yang hanya ditanda-tangani oleh si Pembuat saja.
 - b. Pertimbangan yang menyatakan surat pernyataan bukan merupakan kesepakatan jual-beli, adalah bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim sendiri (hal 26 Putusan Pengadilan Negeri), yang mempertimbangkan "jual beli tanah telah terjadi tahun 1990...".

Hal. 16 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Bagaimana Majelis Hakim akan bisa menyimpulkan jika pertimbangannya sendiri saling bertentangan;

- c. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. tertanggal 21 Juli 2008, Nomor 2462 K/PDT/2007, yang mengambil alih Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, adalah Putusan mengambang yang tidak memberi kepastian hukum, yaitu;

- Bahwa jual beli dipertimbangkan telah terjadi tahun 1990, tetapi tidak ada amar yang membatalkan jual-beli yang dipertimbangkan telah ada tersebut;
- Bahwa tidak ada amar yang membatalkan jual-beli, tetapi muncul amar putusan menghapuskan tanda jadi sebagai ganti rugi;
- Bahwa mohon diteliti kembali secara fakta dan hukum, pencabutan Akta Kuasa apakah dapat membatalkan kesepakatan jual beli, karena dibatalkan perjanjian sekunder tidak serta-merta membatalkan perjanjian pokok;

Berdasarkan alasan-alasan di atas, melalui permohonan peninjauan kembali ini, Pemohon dalam hal ini mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk dapat memeriksa kembali baik fakta dan hukum, karena telah terdapat kekeliruan dalam penilaian fakta dan penerapan hukum, yaitu:

- a. Apakah mungkin dalam gugatan *wanprestasi*, akan memunculkan amar putusan menghapuskan pembayaran, tanpa ada tuntutan pembatalan jual-beli?
- b. Apakah dapat pencabutan akta kuasa, yang merupakan perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok, akan serta merta meniadakan perjanjian pokok?

Dengan keadaan tersebut sudah jelas dan nyata jika dilihat secara fakta, telah terjadi putusan yang menyimpang, yang karenanya Pemohon mengajukan permohonan peninjauan kembali ini untuk dapat diperiksa dan dipertimbangkan kembali perkara ini baik secara fakta maupun hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya

Hal. 17 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* karena pertimbangannya telah tepat sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri dengan benar yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak memenuhi janjinya untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp57.750.000,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi telah ditolak sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) tersebut;

Surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali juga bukan *Novum* yang menentukan dan tidak dapat membatalkan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **I KETUT KETIR** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **I KETUT KETIR** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **20 Januari 2015** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.** dan **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh

Hal. 18 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

ttd./Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, S.H. ttd./Dr.H.Mohammad Saleh,S.H.,M.H.

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

- | | | |
|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 | ttd./ |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 | Hosianna Mariani Sidabalok, S.H.,M.H. |
| 3. Administrasi PK | <u>Rp2.489.000,00</u> | |
| Jumlah... | Rp2.500.000,00 | |

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 19 hal. Put. Nomor 492 PK/Pdt/2014

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)