



PUTUSAN
Nomor 236 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

T.M. NASIR, bertempat tinggal di Jalan Puyuh Mas Nomor 5A, RT.02/RW.11, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Raya, Kotamadya Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H, dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Keliling/Gunung Gayo Nomor 5, RT. 04/RW.08, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2014;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **BUDDINGH SETO**, bertempat tinggal di Jalan Kebun Jeruk 18, Nomor 42, Jakarta Barat;
2. **NY. RENAWATIE SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Taman Sari X/87, RT.08/RW.03, Kelurahan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Nuriman, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Selais Nomor 7, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2014;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II;

D a n

H. TAJIB RAHARJO, S.H, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 267, Pekanbaru;
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah

Halaman 1 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 396 K/Pdt/2007, tanggal 21 Juni 2007, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996 (bukti P.1) dan Perjanjian Jual Beli (yang ditandatangani Tergugat I dengan Penggugat) (bukti P.2) Tergugat I memberikan kuasa lisan kepada Tergugat II, untuk melakukan transaksi jual beli sebidang tanah dengan Penggugat, yang tanahnya terletak dahulu di kawasan Desa Labuh Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten TK. II Kampar sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 2579/SH/1985, tanggal 18 Oktober 1985, sekarang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kodya Pekanbaru;
2. Bahwa berdasarkan bunyi angka 7 Surat Perjanjian Jual Beli dan isi Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, menyebutkan:
Jika ternyata Pihak Pertama tidak berhak atas tanah tersebut atau tanah tersebut merupakan objek sengketa, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan uang-uang yang sudah diterima dari Pihak Kedua dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua terhadap tanah tersebut di atas;
Apabila terbukti tanah tersebut ada masalah dan/atau tanah terbukti tidak diurus haknya oleh pemilik tanah (Pihak Pertama) maka uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama akan dikembalikan kepada Pihak Kedua keseluruhannya ditambah denda sebesar 3% (tiga persen) perbulan semenjak penerimaan uang;
3. Bahwa ± 4 (empat) bulan berjalan pengurusan surat atas tanah tersebut terhitung sejak ditandatangani (P.1 dan P.2) yang diurus oleh Penggugat, baru diketahui tanah tersebut diserobot Ny. Katiyem cs. dan persoalan ini, Penggugat sampaikan langsung kepada Tergugat II kuasa lisan dari Tergugat I, Bahwa tanah bersengketa/berperkara; dan Penggugat mengatakan kepada Tergugat II dan I, supaya Penggugat tidak terbebani bunga pinjaman yang banyak nantinya dikemudian hari, baik perjanjian jual beli dibatalkan saja; namun Tergugat II dan I, menolak artinya tidak mau membatalkan jual beli;
4. Bahwa adapun bukti tanah tersebut diserobot/bersengketa dengan Ny. Katiyem, adalah:

Halaman 2 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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. Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kodya Pekanbaru tanggal 24 Oktober 1996, Nomor 783/610/X/1996, (bukti P.4);
2. Surat Keterangan Nomor 67/SK/BL/1982, tanggal 26 April 1982, atas nama Katiyem (bukti P.5);
3. Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal Juni 1995 (nomor 335/SKGR-LB/VI/95, tanggal 22 Juni 1995, Nomor 0195330, dari Katiyem pada Santana (bukti P.6);
4. Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 676/037/KT/X/95, tanggal 13 November 1995, Nomor 5198496, dari Katiyem Kepada Santana (bukti P.7);
5. Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 607/SKGR-LB/II/1995, (23 November 1995, tanggal 15 November 1995, Nomor 595462, dari Sartana kepada Yuzarman (bukti P.8);
6. Surat Pernyataan Kadeni dan Katiyem tanggal 22 Juni 1996 (bukti P.9);
7. Surat Perjanjian antara Sartana dengan Yuzarman Tanggal 10 Juni 1996 (bukti P.10);
8. Surat Undangan dari Camat Tampan tanggal 27 Agustus 1996 (bukti P.11);
5. Bahwa walaupun kondisi demikian, Penggugat tetap berusaha untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dengan Katiyem cs. dengan cara melaporkan kepada Camat Tampan, Kepolisian dan kepada Turut Tergugat, Bahkan menggugat sampai ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, sesuai dengan bukti:
 1. Surat Undangan Nomor 005/140/2003, dari Camat Tampan tanggal 29 April 2003 (bukti P.12);
 2. Surat Tanda Penerima Laporan Nomor Pol.B/679/X/2002/Tampan, tanggal 15 Oktober 2002, (bukti P.13);
 3. Surat tanggal 22 Oktober 2002, dari T.M. Nasir kepada H. Braharjo, S.H., (Notaris di Pekanbaru), (bukti P.14);
 4. Gugatan Perkara Perdata Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, antara T.M. Nasir Penggugat lawan Katiyem cs, sedang berperkara saat ini di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan tanggal 1 Oktober 2004 (bukti P.16);
6. Bahwa berdasarkan fakta di atas membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek di dalam Surat Perjanjian Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, benar-benar bersengketa dengan Ny. Katiyem cs; Maka alasan Penggugat mengajukan gugatan ini cukup bukti dan beralasan hukum;
7. Bahwa semenjak dari bulan Oktober 1996, Penggugat sudah minta kepada Tergugat II kuasa lisan dari Tergugat I dan malahan memberitahukan

Halaman 3 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Tergugat, agar proses jual beli dibatalkan dan bahkan sampai gugatan ini akan didaftarkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau membatalkannya, maka perbuatan tersebut benar-benar telah *wanprestasi* ingkar terhadap bunyi angka 7 Surat Perjanjian Jual Beli dan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, maka segala resiko wajib ditanggung oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

8. Bahwa oleh karena sejak dari awal yakni bulan Oktober 1996 (\pm 4 bulan setelah surat perjanjian ditandatangani) Penggugat sudah meminta kepada Tergugat II kuasa lisan Tergugat I dan permintaan ini diketahui Turut Tergugat, yakni agar jual beli dibatalkan, maka Penggugat hanya berkewajiban mengembalikan uang yang telah diterima ditambah dengan denda hanyalah sebesar Rp150.000.000,00 ditambah denda sebesar 3% x 4 bulan = Rp18.000.000,00; Seluruhnya berjumlah Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah) saja;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bukti:
 - 2.1 Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kodya Pekanbaru tanggal 24 Oktober 1996, Nomor 783/610/X/1996, (bukti P.4);
 - 2.2 Surat Keterangan Nomor 67/SK/BL/1982, tanggal 26 April 1982, atas nama Katiyem (bukti P.5);
 - 2.3 Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal Juni 1995 (nomor 335/SKGR-LB/VI/95, tanggal 22 Juni 1995, Nomor 0195330, dari Katiyem Kepada Santana (bukti P.6);
 - 2.4 Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 676/037/KT/X/95, tanggal 13 November 1995, Nomor 5198496, dari Katiyem kepada Santana (bukti P.7);
 - 2.5 Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 607/SKGR-LB/II/1995, (23 November 1995) tanggal 15 November 1995, Nomor 595462, dari Sartana Kepada Yuzarman (bukti P.8);
 - 2.6 Surat Pernyataan Kadeni dan Katiyem tanggal 22 Juni 1996, (bukti P.9);
 - 2.7 Surat Pernyataan H. Raden Mas Main tanggal 14 Oktober 2002, (bukti P.10);
 - 2.8 Surat Perjanjian antara Sartana dengan Yuzarman tanggal 10 Juni 1996 (bukti P.11);
 - 2.9 Surat Undangan dari Camat Tampan tanggal 27 Agustus 1996, (bukti

Halaman 4 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

P.12);

2.10 Surat Undangan Nomor 005/140/2003, dari Camat Tampan tanggal 29 April 2003 (bukti P.13);

2.11 Surat Tanda Penerima Laporan Nomor Pol.B/679/X/2002/Tampan, tanggal 15 Oktober 2002 (bukti P.14);

2.12 Surat tanggal 22 Oktober 2002, dari T.M. Nasir kepada H. Tajib Raharjo, S.H (Notaris di Pekanbaru), (bukti P.15);

2.13 Dan bahkan antara T.M. Nasir (Penggugat) telah berperkara dengan Katiyem, sedang berperkara saat ini di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Nomor Perkara Nomor 66/Pdt-G/04/PN Pbr. tanggal 1 Oktober 2004, (bukti P.16);

adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan Penggugat telah beriktikad baik;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah *wanprestasi*;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat di hadapan turut Tergugat Adalah tidak sah dan tidak berharga;
6. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang kuasa dari Tergugat II adalah tidak sah;
7. Menyatakan Penggugat berkewajiban mengembalikan uang Tergugat I dengan kuasa lisan Tergugat II, hanyalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah denda 3% x 4 bulan = Rp18.000.000,00 seluruhnya hanyalah Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah);
8. Menetapkan biaya perkara menurut ketentuan yang berlaku;

Atau:

Jika Ketua/Majelis Hakim, berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat *Prematur*:

1.1 Bahwa dasar kepemilikan objek tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Akta Jual Beli Nomor 2579/SH/1985, tanggal 18 Oktober 1985, yang dibuat di hadapan Drs. M. Yunus selaku Camat/PPAT Kecamatan Siak Hulu;

Halaman 5 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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)



1.2 Bahwa di dalam tuntutananya Penggugat meminta dibatalkannya jual beli oleh karena tanah *a quo* bersengketa;

Bahwa di dalam Pasal 4 alinea kedua Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, memang disebutkan:

“apabila terbukti tanah tersebut ada masalah dan/atau tanah terbukti tidak diurus haknya oleh pemilik tanah”, akan tetapi terhadap klausula-klausula seperti tersebut belum ada bukti Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa objek tanah *a quo* bukan milik Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat masih *prematur* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena belum pantas diajukan gugatan pada saat ini;

2. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat *Diskualifikasi*;

2.1 Bahwa Penggugat mendalilkan bahwasannya objek bidang tanah yang diperjualbelikan telah diserobot oleh Ny. Katiyem cs. dan telah menggugat Ny. Katiyem cs. dalam perkara Perdata Nomor 66/Pdt.G/ 2004/PN Pbr, di Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagaimana disebut dalam alinea 2 halaman 3 dari gugatan, yang mana belum terbukti ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara tersebut;

2.2 Bahwa di dalam Pasal 4 alinea pertama Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, ditentukan bahwa Penggugat menjamin bahwa tanah *a quo* benar miliknya tidak diberati dengan beban-beban apapun, tetapi kemudian diserobot oleh Katiyem cs.; untuk jelasnya dikutip Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang berbunyi sebagai berikut “Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa tanah tersebut benar miliknya dan ia berhak sepenuhnya melakukan penjualan tersebut dan tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sitaan, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal tersebut”;

Seyogyanya Para Tergugat lah yang harus menggugat Penggugat atau menggugat Ny. Katiyem cs, bukan malahan sebaliknya dan seyogyanya gugatan Penggugat dinyatakan diskualifikasi dan patut tidak dapat diterima;

3. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

Bahwa gugatan *wanprestasi* yang diajukan Penggugat tidak jelas alasan hukumnya seperti diuraikan dalam *fundamentum petendi* sehingga



positanya tidak mendukung *petitum*;

4. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat mendalilkan bidang tanah *a quo* yang sebelumnya telah dijual kepada Para Tergugat telah diserobot oleh Ny. Katiyem cs, Para pihak dalam gugatan Penggugat harus lengkap, tanpa mengikutsertakan Ny. Katiyem cs, sebagai Tergugat-Tergugat/Para Tergugat, maka subjek gugatan tidak lengkap dan sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Tentang Objek Gugatan Tidak Jelas;

5.1 Bahwa letak, luas dan batas-batas tanah berbeda-beda sebagai berikut:

- Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, letak tanah disebut terletak di Desa Lubuk Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, dengan batas-batas dan ukuran:
 - Utara dengan tanah Dita Obe Mulyono 90 m (sembilan puluh meter);
 - Timur dengan tanah Jalan PU 100 m (seratus meter);
 - Selatan dengan tanah Obe Mulyono 110 m (seratus sepuluh meter);
 - Barat dengan tanah Jalan/Tambunan 100 m (seratus meter);

5.2 Bahwa dalam gugatan terhadap Para Tergugat dalam perkara gugatan *a quo* Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanah objek gugatannya tidak sama seperti tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996 tersebut, akan tetapi disebutkan dalam perkara *a quo* letaknya berbeda sama sekali yakni:

Dahulu di kawasan Desa Labuh Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten TK. II Kampar;

Sekarang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kodya Pekanbaru, tanpa ada dasar hukum atas perubahan lokasi tanah tersebut, sedangkan luas dan batas-batas tanah tidak disebut dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, oleh karenanya objek gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Berdasarkan hal-hal yang dieksepsi di atas cukup beralasan diterima dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa penyebutan pihak-pihak dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- TM Nasir dahulu Penggugat Konvensi sekarang menjadi Tergugat I Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ermiyati Jamal (isteri Penggugat Konvensi) sekarang disebut Tergugat II Rekonvensi;
- Buddingh Seto dahulu Tergugat I Konvensi sekarang menjadi Penggugat I Rekonvensi;
- Ny. Renawati Setiawan dahulu Tergugat II Konvensi sekarang menjadi Penggugat II Rekonvensi;
- Notaris H. Tajib Raharjo, S.H., dahulu Turut Tergugat Konvensi sekarang menjadi Turut Tergugat Rekonvensi;

Adapun alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat I dan II Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa semua yang menjadi dalil-dalil yang termuat dalam Jawaban Konvensi mohon menjadi bagian yang tak terpisahkan sebagai dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi ini;
- 2) Bahwa antara Penggugat II Rekonvensi selaku pembeli yang mendapat kuasa lisan dari Penggugat I Rekonvensi telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I dan II Rekonvensi yang diperbuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi selaku Notaris di Pekanbaru dengan Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, (Bukti PR 1, 2-1) atas sebidang tanah di Desa Labuh Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih sepuluh ribu meter persegi) dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah Dita Obe Mulyono 90 m (sembilan puluh meter);
 - Timur dengan tanah Jalan PU 100 m (seratus meter);
 - Selatan dengan tanah Obe Mulyono 110 m (seratus sepuluh meter);
 - Barat dengan tanah Jalan/Tambunan 100 m (seratus meter);
- 3) Bahwa Penggugat I dan II Rekonvensi telah membayar harga pembelian tanah tersebut sebagian yakni sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari jumlah pembayaran seluruhnya sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) (*vide* pengakuan Tergugat I Rekonvensi pada alinea keempat halaman ketiga dari gugatan);
- 4) Bahwa sisa pembayaran dan pelunasan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan dibayarkan Penggugat I dan II Rekonvensi kepada Tergugat I dan II Rekonvensi pada saat Sertifikat tanah tersebut telah diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional Pekanbaru dan selanjutnya Sertifikat diterima oleh Penggugat I dan II Rekonvensi melalui Turut Tergugat Rekonvensi;
- 5) Bahwa atas persetujuan penjual dan pembeli, pengurusan sertifikat tanah

Halaman 8 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan diserahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi cq. pegawainya bersama Budi Lestianto;

- 6) Bahwa ternyata tanah yang akan dibeli oleh Penggugat I dan II Rekonvensi sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996 (*vide* Bukti PR 1, 2-1), telah diterbitkan sertifikatnya oleh Badan Pertahanan Nasional Pekanbaru dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6179, atas nama TM. Nasir/Tergugat I Rekonvensi;
- 7) Bahwa dengan terbitnya Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 6176, atas nama TM. Nasir/Tergugat I Rekonvensi tersebut maka permasalahan tanah yang akan dibeli Penggugat I dan II Rekonvensi dari Tergugat I dan II Rekonvensi tidak ada masalah lagi karena sudah sesuai dengan maksud Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996 dan untuk selanjutnya Tergugat I dan II Rekonvensi dan Penggugat I dan II Rekonvensi berkewajiban merealisasi dan melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat sesuai harga yang sudah disepakati kedua belah pihak seperti yang sudah ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996;
- 8) Bahwa Tergugat I dan II Rekonvensi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, pada Pasal 4 telah menyatakan dengan tegas bahwa pihak pertama/Tergugat I dan II Rekonvensi menjamin pihak kedua/Penggugat I dan II Rekonvensi bahwa tanah tersebut benar milik Tergugat I dan II Rekonvensi dan Tergugat I dan II Rekonvensi berhak sepenuhnya melakukan penjualan tanah tersebut dan tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sitaan, sehingga pihak kedua/Penggugat I dan II Rekonvensi tidak akan mendapat gangguan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal tersebut;
- 9) Bahwa sampai pada saat gugatan ini diajukan, Penggugat I Rekonvensi telah berulang kali mengingatkan Tergugat I Rekonvensi akan tetapi Tergugat I Rekonvensi tidak bersedia merealisasi maksud Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, walaupun Sertifikat tanah telah diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) Pekanbaru sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6176. Karena ketidaksediaan Tergugat I dan II Rekonvensi menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6176, serta mengadakan jual beli tanah yang sudah disepakati berarti Tergugat I dan II Rekonvensi telah melakukan ingkar janji atas kewajibannya (*wanprestasi*) terhadap Penggugat I dan II Rekonvensi yang menimbulkan kerugian

Halaman 9 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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)



materiil bagi Penggugat I dan II Rekonvensi;

10) Bahwa Pasal 1236 Kitab Undang Undang Perdata menentukan pada pokoknya bahwa si berhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi, bunga kepada berpiutang apabila ia telah membawa dirinya dalam tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, dengan pengertian tidak melaksanakan kewajibannya (ingkar janji), sehingga Penggugat dapat menuntut ganti rugi dari Tergugat I dan II Rekonvensi;

11) Bahwa adapun alasan tuntutan ganti dan berapa besarnya ganti rugi oleh Penggugat I dan II Rekonvensi terhadap Tergugat I dan II Rekonvensi didasarkan dengan alasan-alasan, sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) secara fisik masih di bawah kekuasaan Tergugat I dan II Rekonvensi sejak diadakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, sampai sekarang tahun 2005;
2. Bahwa dengan ketidakediaan Tergugat I dan II Rekonvensi untuk merealisasi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tersebut, karena sudah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 6179, atas nama Tergugat I Rekonvensi/ T.M Nasir, Maka Penggugat I dan II Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan dan menikmati penggunaan atas tanah *a quo*, yang seharusnya sudah menjadi hak Penggugat I dan II Rekonvensi apabila sudah direalisasi jual belinya;
3. Bahwa sebagian uang harga pembayaran tanah *a quo* sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sudah diterima dan dimanfaatkan dan dinikmati oleh Tergugat I dan II Rekonvensi sejak tanggal 14 Juni 1996 sampai saat ini tahun 2005 (\pm 9 tahun);
4. Bahwa dalam menentukan berapa besarnya ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat I dan II Rekonvensi atas perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) dari Tergugat I dan II Rekonvensi dalam perkara *a quo* ialah didasarkan dengan mempedomani dan mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Reg Nomor 1001 K/Sip/1972, tanggal 17 Januari 1973, (terlampir) yang dapat dibaca dalam buku "*Yurisprudensi*" oleh Mahkamah Agung RI, terbitan tahun 1973, halaman 339-362, untuk jelasnya pada pokoknya dikutip dari yurisprudensi tersebut sebagai berikut:

- I. Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya, sebagai berikut:

Dalam sengketa mengenai jual beli rumah dan tanah Pengadilan

Halaman 10 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri, Tergugat dinyatakan sebagai penjual yang tidak memenuhi kewajibannya karenanya perikatan jual beli tersebut dibatalkan dengan menghukum Tergugat untuk mengembalikan pada Penggugat uang pembelian ditambah dengan ganti rugi dan ongkos yang telah dikeluarkan;

II. Keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar pada pokoknya, sebagai berikut:

Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa karena Tergugat Terbanding/ Pembanding telah lalai maka ia harus mengembalikan harga rumah dan tanah dengan harga yang sekarang dan bukan harga pada waktu jual beli terjadi, tanpa ganti rugi, karena itu Pengadilan Tinggi membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan mengadili sendiri;

- Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat/Pembanding/ Terbanding telah melakukan *wanprestasi*;
- Menyatakan putus (*out bonden*) perjanjian jual beli rumah dan tanah sengketa antara Penggugat/Pembanding/ Terbanding dan Tergugat/Pembanding/ Terbanding karena *wanprestasi* tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding/ Terbanding untuk membayar kembali kepada Penggugat/Pembanding/ Terbanding harga rumah dan tanah sengketa seharga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

III. Keputusan Mahkamah Agung RI pada pokoknya, sebagai berikut:

Keberatan yang diajukan oleh Penggugat untuk Kasasi/Pembanding/ Terbanding tidak dapat diterima karena pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai pengembalian harga rumah dan tanah dengan harga menurut nilai sekarang sudah tepat;

Berdasarkan hukum perdata maka pembatalan suatu perikatan disertai penggantian biaya kerugian dan bunga, ketiga unsur tersebut telah tercakup dalam harga rumah dan tanah berdasarkan penilaian sekarang sudah menjadi *usance* (kebiasaan) di Indonesia, bahwa membeli rumah dan tanah merupakan suatu cara untuk menyimpan uang (*geld belegging*) yang sangat berharga sehingga harga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tidak bertentangan dengan biaya, kerugian dan bunga seperti ditentukan dalam hukum perdata;

12) Bahwa adapun maksud Penggugat I dan II Rekonvensi mengemukakan

Halaman 11 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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)



yurisprudensi di atas ialah untuk menjadi bahan pertimbangan bahwa bila terjadi jual beli ataupun pengikatan jual beli atas tanah rumah ataupun tanah saja oleh salah satu pihak yang tidak bersedia melakukan kewajibannya untuk melaksanakan jual beli yang sudah diperjanjikan maka pihak yang tidak bersedia melakukan kewajibannya tersebut dapat dikualifisir sebagai pihak yang ingkar janji (*wanprestasi*) dan wajib harus mengganti rugi terhadap yang dirugikan (Pasal 1236 KUHP Perdata ganti rugi yang dimaksud ialah dihitung dari harga rumah dan tanah bukan dihitung dengan mengembalikan dari harga pembelian ditambah ganti rugi dan ongkos-ongkos yang dikeluarkan, tuntutan ini sesuai dengan Pendapat Pengadilan Tinggi Denpasar yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1001 K/Sip/1972, di atas dalam perkara *a quo* ternyata Tergugat I Rekonvensi berkehendak tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, dengan bukti bahwa Tergugat I Rekonvensi mengajukan gugatan Perdata dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, terhadap Penggugat dan II Rekonvensi, supaya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tersebut dibatalkan tanpa alasan;

- 13) Berpedoman dan mengacu kepada pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1001 K/Sip/1972, yang intinya seperti yang telah diuraikan di atas dan pada umumnya diikuti oleh Peradilan di bawahnya, maka cukup beralasan bahwa Penggugat I dan II Rekonvensi menuntut Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi tanpa menuntut pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tersebut kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sebesar nilai harga tanah dalam perkara *a quo* yang luasnya 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) seperti diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tersebut dikalikan dengan harga pasaran sekarang ini sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk 1 meter persegi sebagaimana disebutkan oleh Tergugat I Rekonvensi dalam surat rekomendasinya tanggal 7 Mei 2002, kepada Drs. Fauzi selaku penerima kuasa dari Tergugat I Rekonvensi TM. Nasir selaku Pemberi Kuasa (Bukti PR 1, 2 - 2), sehingga harga tanah dalam perkara *a quo* berharga menjadi 10.000 m² x Rp250.000,00 = Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I dan II Rekonvensi kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sebagai ganti rugi akibat dari ingkar janji (*wanprestasi*) dalam rangka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996;

Bahwa apabila Tergugat I dan II Rekonvensi tidak bersedia mengganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian tersebut dengan uang sesuai harga tanah di atas maka Tergugat I dan II Rekonvensi harus dihukum untuk menyerahkan tanah dalam perkara *a quo* dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban-beban lain disertai menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi untuk mengadakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dan apabila Tergugat I dan II Rekonvensi tidak bersedia menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yang dimaksud maka cukup beralasan dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap satu hari keterlambatan atau kelalaian sampai dipenuhi oleh Tergugat I dan II Rekonvensi bunyi putusan perkara *a quo* dengan sempurna;

- 14) Bahwa Sdr. Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru selaku Turut Tergugat Rekonvensi oleh karena telah menyatakan pada Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tersebut akan bersama-sama mengurus sertifikat tanah tersebut dengan pegawai Turut Tergugat Rekonvensi (Tuan Budi Lestarianto) dengan Tergugat I Rekonvensi;
- 15) Bahwa pada Pasal 5 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, dimana Turut Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri kepada pihak Tergugat I dan II Rekonvensi bahwa asli sertifikat tanah tersebut dipegang dan disimpan di Kantor Notaris Turut Tergugat Rekonvensi dan apabila sisa uang dibayar lunas pihak Penggugat I dan II Rekonvensi maka Turut Tergugat Rekonvensi akan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada pihak Penggugat I dan II Rekonvensi;
- 16) Bahwa ternyata kemudian Penggugat I dan II Rekonvensi tidak pernah diberitahukan baik secara lisan ataupun tertulis oleh Tergugat I dan II Rekonvensi ataupun Turut Tergugat Rekonvensi bahwa sertifikat tanah tersebut telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6176, dan Penggugat I dan II Rekonvensi hanya mengetahui sudah diterbitkan sertifikat tersebut dari pihak lain bahkan Turut Tergugat Rekonvensi tidak menyimpan sertifikat tanah tersebut seperti ditentukan dalam Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli, akan tetapi menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I dan II Rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat I dan II Rekonvensi yang mana akibat hukumnya Turut Tergugat Rekonvensi telah melanggar ketentuan Pasal 5 Pengikatan Jual Beli Nomor 201 dan dapat dikualifisir bahwa Turut Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan II Rekonvensi karena tidak terlaksananya jual beli tanah dengan Tergugat I dan II Rekonvensi atas sebidang tanah seluas

Halaman 13 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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)



10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang merupakan hak Penggugat I dan II Rekonvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996;

Bahwa karena Turut Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum atas hak dan kepentingan Penggugat I dan II Rekonvensi maka Turut Tergugat Rekonvensi wajib bertanggung jawab membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan II Rekonvensi seharga tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) menurut harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setempat, akan tetapi apabila terlaksana jual beli tanah milik Tergugat I dan II Rekonvensi dengan Penggugat I dan II Rekonvensi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6176, seperti yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, maka Penggugat I dan II Rekonvensi bersedia membebaskan Turut Tergugat Rekonvensi dari resiko mengganti kerugian kepada Penggugat I dan II Rekonvensi;

17) Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat I dan II Rekonvensi agar jual beli tanah tersebut terlaksana dengan Tergugat I dan II Rekonvensi untuk menghindari kerugian Penggugat I dan II Rekonvensi dikemudian hari maka cukup beralasan menurut hukum agar tanah milik Tergugat I dan II Rekonvensi seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6176, yang luasnya 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Labuh Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah Dita Obe Mulyono 90 m (sembilan puluh meter);
- Timur dengan tanah Jalan P.U. 100 m (seratus meter);
- Selatan dengan tanah Obe Mulyono 110 m (seratus sepuluh meter);
- Barat dengan tanah Jalan/Tambunan 100 m (seratus meter);

Memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* supaya diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah tersebut agar tuntutan Penggugat I dan II Rekonvensi tidak sia-sia (*illusoir*);

18) Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat I dan II Rekonvensi kepada Turut Tergugat I dan II Rekonvensi apabila tidak terlaksana jual beli tanah Tergugat I dan II Rekonvensi seperti dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, maka untuk menghindarkan dari kerugian *materiil* kepada Penggugat I dan II Rekonvensi agar dapat diletakkan pula Sita Jaminan atas harta Turut Tergugat Rekonvensi berupa bangunan Kantor Turut Tergugat Rekonvensi yang setempat dikenal di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudirman Nomor 267, Pekanbaru berikut bangunan rumah tempat tinggal Turut Tergugat Rekonvensi dimanapun lokasinya berada untuk menjamin tuntutan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi;

19) Bahwa karena *posita* gugatan ini sudah jelas dan didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka telah memenuhi syarat Pasal 180 HIR mohon dikabulkan untuk putusan dapat dilaksanakan lebih dulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

20) Bahwa seandainya terjadi jual beli tanah tersebut antara Penggugat I dan II Rekonvensi dengan Tergugat I dan II Rekonvensi maka untuk menghindarkan kesulitan penyerahan tanah tersebut kepada Penggugat I dan II Rekonvensi maka Tergugat I dan II Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan tanah dalam perkara *a quo* dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban-beban lain;

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

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan II Rekonvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru adalah mengikat, sah dan berharga;
4. Menyatakan Tergugat I dan II Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat I dan II Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) karena perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
6. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi untuk menyerahkan tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban-beban lain, apabila Tergugat I dan II Rekonvensi tidak membayar uang ganti rugi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi untuk melaksanakan seluruh proses jual beli tanah sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru;
8. Menghukum masing-masing Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk

Halaman 15 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari kelalaiannya untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan sepenuhnya oleh Tergugat I dan II Rekonvensi;

9. Menyatakan Turut Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sekaligus seketika sebesar/seharga tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang menjadi objek perkara ini berdasarkan harga nilai objek pajak (NJOP) setempat;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanggal 1 September 2005, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II Dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Notaris Tajib Rahardjo, S.H., adalah mengikat, sah dan berharga;
- Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6980 m² (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban kepada Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi/

Halaman 16 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

Tergugat I dan II dalam Konvensi;

- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk melaksanakan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 tersebut dengan Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Pekanbaru;
- Menghukum Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut Kepada Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi sebesar Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian/keterlambatan melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan tanggal 26 Mei 2005, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6197;
- Menghukum Turut Tergugat Dalam Rekonvensi untuk mentaati isi putusan ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp829.000,00 (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PT R, tanggal 15 Maret 2006, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 1 September 2005, Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 396 K/Pdt/2007, tanggal 21 Juni 2007, adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi T.M. Nasir tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 396 K/Pdt/2007, tanggal 21 Juni 2007, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tanggal 9 Mei 2008, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan

Halaman 17 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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 26 September 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, *juncto* Nomor 09/PDT/2006/PT R, *juncto* Nomor 396 K/Pdt/2007, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II/Terbanding I dan II/Para Termohon Kasasi pada tanggal 17 Juni 2015;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi pada tanggal 21 Oktober 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 8 Juli 2015;

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/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Resume Perkara;

1. Pemohon Peninjauan Kembali memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 10.000 meter (90/110 x 100 meter), yang terletak di Desa Labuh Baru/Lurah Labuh Baru, Kecamatan Siak Hulu/Kecamatan Tampan, Kabupaten Kampar/ Kota Pekanbaru, dengan batas dan ukuran:
 - Utara berbatas dengan Obe Maryono 90 m² (sembilan puluh meter persegi);
 - Timur berbatas dengan Jalan PU 100 m² (seratus meter persegi);
 - Selatan berbatas dengan Obe Maryono 110 m² (seratus sepuluh meter persegi);
 - Barat berbatas dengan Jalan/Tambunan 100 m² (seratus meter persegi);Sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 2579/SH/1985, tanggal 18 Oktober 1985, tertulis an. T.M. Nasir/Pemohon Peninjauan Kembali (asli suratnya berada dengan Pemohon Peninjauan Kembali saat itu);

Halaman 18 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

2. Pada tanggal 8 Juni 1996, terjadi perjanjian jual beli (dibawah tangan) antara Pemohon Peninjauan Kembali sebagai penjual dengan Termohon Peninjauan Kembali II sebagai pembeli, Pasal/poin 7 kesepakatan “Perjanjian Jual Beli” tanggal 8 Juni 1996, berbunyi:

Jika ternyata pihak I (T.M. Nasir/Penjual/Pemohon Peninjauan Kembali) tidak berhak atas tanah tersebut atau tanah tersebut merupakan objek sengketa, maka pihak I (T.M. Nasir/Penjual/Pemohon Peninjauan Kembali) wajib mengembalikan uang-uang yang sudah diterima dari pihak II (Ny. Renawati Setiawan/Termohon Peninjauan Kembali II) dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh pihak II (Ny. Renawati Setiawan/ Termohon Peninjauan Kembali II) terhadap tanah tersebut di atas (lampiran 1);

3. Terbit lagi Akta Nomor 201, “Pengikatan Jual Beli” tanggal 14 Juni 1996, antara Pemohon Peninjauan Kembali/Penjual dengan Termohon Peninjauan Kembali I, II/pembeli, Pasal 4, berbunyi:

Pasal 4: Alinea kedua, berbunyi:

Apabila terbukti tanah tersebut ada masalah dan/atau tanah terbukti tidak diurus haknya oleh pemilik tanah Pihak Pertama/TM. Nasir/Pemohon Peninjauan Kembali, maka uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama/ Penjual TM. Nasir/Pemohon Peninjauan Kembali, akan dikembalikan pada Pihak Kedua/Pembeli/Renawati Setiawan dan Buddingh Seto/Termohon Peninjauan Kembali I dan II keseluruhannya ditambah denda sebesar 3% perbulan semenjak penerimaan uang dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst . . . dst (Lampiran 2);

4. Bahwa begitu tanah seluas ± 10.000 m (sepuluh ribu meter), angka 1 (satu) dikuasai di lapangan, ternyata berpekar/bersengketa dengan:

1. Ny. Katiyem;
2. Kadeni;
3. Sartana;
4. Yuzarman;

Seluas $\pm 3.020/3.024$ meter, sehingga terkendala mengurus sertifikat, sebagaimana yang diperjanjikan;

5. Bahwa dengan kondisi tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali beritahu kepada Termohon Peninjauan Kembali II, baik secara lisan maupun tertulis, dengan memberi solusi:

- a. Pemohon Peninjauan Kembali minta tambah DP/uang kepada Termohon Peninjauan Kembali II yang semula Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah lagi Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta

Halaman 19 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

rupiah) dan uang tersebut digunakan untuk memberi/menganti uang Sartana, Yuzarman yang telah dirugikan oleh perbuatan Ny. Katitem dengan Kadeni; Sehingga tidak ada lagi perkara tanah $\pm 3.020/3.024$ meter, dan sertifikat dapat diurus/diteruskan, jika tidak;

- b. Batalkan Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996 dan Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, dan uang Termohon Peninjauan Kembali I dan II, akan Pemohon Peninjauan Kembali kembalikan Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah denda dan biaya lainnya;

Kedua solusi/anjuran Pemohon Peninjauan Kembali tersebut di atas, satupun tidak ada yang diterima oleh Termohon Peninjauan Kembali II; Sehingga hak Pemohon Peninjauan Kembali terhadap tanah seluas ± 10.000 m (sepuluh ribu meter) digantung tak bertali alias terkatung-katung oleh Termohon Peninjauan Kembali II, terhitung sejak tanggal 8 Juni 1996, sampai dengan 4 Mei 2004, ± 8 (delapan) tahun lamanya;

6. Oleh karena surat tanah seluas ± 10.000 m (sepuluh ribu meter) berupa Akta Jual Beli Nomor 2579/SH/1985, tanggal 18 Maret 1985, an. TM. Nasir berada dengan Pemohon Peninjauan Kembali dan Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996 dan Akta Nomor 201, Pengikatan Jual Beli, bukanlah bukti peralihan hak atas tanah sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah yang seluas $\pm 7.000/6.976$ meter, terpaksa Pemohon Peninjauan Kembali jual; Dengan tujuan hasil penjualan tersebut Pemohon Peninjauan Kembali gunakan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan hidup anak-anak dan isteri (keluarga) karena perlu makan ± 8 tahun dan sisanya;
- b. Menggugat Ny. Katiyem terhadap tanah seluas $\pm 3.020/3.024$ meter, Perkara Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanggal 17 Mei 2005;
- c. Mengembalikan uang Termohon Peninjauan Kembali I dan II, namun karena Termohon Peninjauan Kembali I dan II juga tidak mau, maka diajukan Gugatan *wanprestasi* ke Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanggal 1 September 2005;

7. Gugatan Pemohon Peninjauan Kembali kepada Ny. Katiyem, cs. dengan objek tanah seluas $\pm 3.020/3.024$ meter;

A. Terdaftar dengan Nomor 66/Pdt-G/2004/PN Pbr, tanggal 17 Mei 2005, Amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti surat berupa:

Halaman 20 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

- 2.1 Surat Keterangan Pemilik Tanah tanggal 20 Desember 1984;
- 2.2 Akta Jual Beli Nomor 2579/SH/1985, tanggal 18 Oktober 1985;
- 2.3 Surat Keterangan Nomor 79/SK/LB/VII-1996, tanggal 2 Juli 1996;
- 2.4 Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, atas nama TM. Nasir;
- 2.5 Surat Pernyataan Tergugat I dan Tergugat II tanggal 20 Juni 1996;
- 2.6 Surat Pernyataan H. Raden Mas Main tanggal 14 Oktober 2002;
- 2.7 Surat Pernyataan antara Tergugat III dengan Tergugat IV tanggal 10 Juni 1996;

Adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan tanah terpekara dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan T. Tambusai 30 m (tiga puluh meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Akiat 34 m (tiga puluh empat meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan PU/Jalan Harapan 93,80 m (sembilan puluh tiga, koma delapan puluh meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah TM. Nasir 103 (seratus tiga meter);

Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bukti surat Tergugat I, berupa:

- Surat Keterangan Nomor 67/SK/LB/1982, tanggal 26 April 1982, adalah tidak sah dan tidak berharga;

6. Menyatakan Bukti Surat Tergugat III, berupa:

- Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 0195330, tanggal Juni 1995 (Nomor 335/SKGR/LB/VI/1995, tanggal 22 Juni 1995;
- Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 5156496, tanggal 13 November 1995 (Nomor 676/SKGR/LB/XI/1995, tanggal 23 November 1995;
- Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal 15 November 1995, Nomor 607/SKGR/LB/XI/1995, tanggal 23 November 1995;

Adalah tidak sah dan tidak berharga;

7. Menghukum Tergugat III untuk mengosongkan tanah terpekara tersebut;
8. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan tanah terpekara dalam keadaan bebas dan kosong tanpa dibebani dengan hak apapun

Halaman 21 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat;

9. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanggal 9 Mei 2005, adalah sah dan berharga;

10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng sejumlah Rp1.534.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

B. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 90/Pdt/2006/PT R, tanggal 2 Februari 2006, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru *juncto*

C. Reg. Nomor 319 K/Pdt/2007, tanggal 17 Juni 2008, menolak Permohonan Kasasi dari pada Pemohon Kasasi;

8. Gugatan *wanprestasi* Pemohon Peninjauan Kembali, berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996 dan Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, kepada Termohon peninjauan Kembali I dan II/ Termohon Kasasi I dan II/Tergugat Konvensi I, II/Penggugat Rekonvensi I, II dengan nomor perkara;

A. Terdaftar dengan Nomor 83/Pdt/G/2004/PN Pbr, tanggal 1 September 2005, amarnya berbunyi:

Dalam Konvensi:

1. Tentang Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

2. Dalam Pokok Perkara:

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk sebagian;

- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Notaris Tajib Rahardjo, S.H., adalah sah, mengikat dan berharga;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6890 m² (enam ribu delapan ratus sembilan puluh ribu meter persegi) yang

Halaman 22 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk melaksanakan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 tersebut dengan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Pekanbaru;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi sebesar Rp24.500.000,00 (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian/keterlambatan putusan ini;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tanggal 26 Mei 2005 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6197;
- Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonvensi untuk mentaati isi putusan ini;
- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp829.000,00 (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Disinilah sumber malapetaka, keadilan yang diputarbalikan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan dikabulkan gugatan Rekonvensi dari pada Tergugat Konvensi I, II/Penggugat Rekonvensi I, II; padahal Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996 dan Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, bertentangan dengan Pasal 1320 ayat 4 KUHPdata;

- B. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 90/PDT/2006/PT R, tanggal 15 Maret 2006, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- C. Reg. Nomor 319 K/Pdt/2007, tanggal 17 Juni 2008, menolak Kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 23 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

9. Oleh karena putusan (A, B, C) di atas telah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat Konvensi I, II/Penggugat Rekonvensi I, II/Terbanding I, II/Termohon Kasasi I, II mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, sehingga keluar Penetapan Sita Eksekusi tanggal 12 Agustus 2008, Nomor 21/Pdt/Eks.Pts/2008/PN Pbr, *juncto* Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr;

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia Pasal 67 huruf b dan f, berbunyi:

- Permohonan Peninjauan Kembali Putusan Perkara Perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan.

Ad.b. Bahwa adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah putusan:

- a. Nomor 83/Pdt/G/2004/PN Pbr, tanggal 1 September 2005 *juncto*
- b. Nomor 09/PDT/2006/PT R, tanggal 15 Maret 2006 *juncto*
- c. Reg. Nomor 396 K/Pdt/2007, tanggal 21 Juni 2007 *juncto*
- d. Penetapan Sita Eksekusi tanggal 21 Agustus 2008 Nomor 21/Pdt/Eks-Pts/2008/PN Pbr, *Juncto* Nomor 83/Pdt/G/2004/PN Pbr, sesuai dengan relas Panggilan *aanmaning* Kamis tanggal 14 Agustus 2008.

Putusan yang telah Berkekuatan Hukum tetap

Adapun *novum* (bukti-bukti) yang Pemohon Peninjauan Kembali temukan adalah sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, tanggal 17 Mei 2005 (bukti PK.1);
2. Putusan Nomor 90/PDT/2005/PT R, tanggal 2 Februari 2006 (bukti PK.2);
3. Reg. Nomor 319 K/Pdt/2007 tanggal 17 Juni 2008 (bukti PK.3.);
4. Surat Kuasa *aanmaning* dan Eksekusi Jumat 1 Maret 2009, Nomor 47/AL-Ad/V-2009 (bukti PK.4);
5. Surat Permohonan Eksekusi Tanggal 1 Mei 2009 Nomor 48/AL-Ad/V-2009 (bukti PK.5);
6. Penetapan Nomor 36/Pdt/EKS-PTS/2009/PN Pbr, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, (bukti PK.6);
7. Relas Panggilan *aanmaning* (Teguran) Nomor 36/Pdt/EKS-PTS/2009/PN Pbr,

Halaman 24 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juncto Nomor 66/Pdt-G/2004/PN Pbr, tanggal 11 November 2009 (bukti PK.7);

8. Surat Kuasa *aanmaning* dan Eksekusi Jumat tanggal 27 Juni 2014 (bukti PK.8);
9. Permohonan *aanmaning* dan Eksekusi Pengosongan Senin tanggal 30 Juni 2014 (bukti PK.9);
10. Relas Panggilan *aanmaning* (Teguran) Nomor 36/Pdt/EKS-PTS/2009/PN Pbr, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, Senin tanggal 21 Juli 2014 (bukti PK. 10);
11. Berita Acara Kesepakatan Bersama Nomor 36/Pdt/EKS-PTS/2009/PN Pbr, *Juncto* Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, Kamis tanggal 24 Juli 2014 (bukti PK. 11);
12. Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah/Penguasaan Tanah an. T.M. Nasir tanggal 3 September 2014 (bukti PK.13);
13. Djaja, S. Maliala, S.H., M.H., dalam bukunya; *Pembahasan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hak Perikatan*, CV. Nuansa Aulia 2007 hal. 95 (bukti PK.13);

Novum-Novum 1 sampai dengan 13 tersebut di atas, adalah merupakan bukti otentik, dimana tanah seluas ± 10.000 m (sepuluh ribu meter), bersengketa, maka berdasarkan isi Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996, Pasal 7 dan isi Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 201, ayat 4 tanggal 14 Juni 1996 (lampiran 1 dan 2) antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, menyebutkan:

1. Isi Pasal 7 Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 1996 (dibawah tangan) antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali II, adalah:

Jika ternyata Pihak I (T.M. Nasir/Penjual/Pemohon Peninjauan Kembali) tidak berhak atas tanah tersebut atau tanah tersebut merupakan objek sengketa, maka Pihak I (T.M. Nasir/Penjual/Pemohon Peninjauan Kembali) wajib mengembalikan uang-uang yang sudah diterima dari Pihak II (Ny. Renawati Setiawan/Termohon Peninjaun Kembali II) dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh Pihak II (Ny. Renawati Setiawan/Termohon Peninjaun Kembali II) terhadap tanah tersebut di atas (Lampiran 1);

2. Isi Pasal 4 alinea kedua Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I, II, berbunyi:

Apabila terbukti tanah tersebut ada masalah dan/atau tanah terbukti tidak diurus haknya oleh pemilik tanah Pihak Pertama/T.M. Nasir/Pemohon

Halaman 25 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016

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

Panggilan *aanmaning* Kamis tanggal 14 Agustus 2008;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti baru PK.1 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 66/Pdt.G/2004/PN Pbr, PK.2 Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 90/PDT/2005/PT R, PK.3 Putusan Mahkamah Agung Nomor 319 K/Pdt/2007, tidak bersifat menentukan, karena dalam putusan tersebut TM. Nasir sebagai Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa, sedangkan objek sengketa tersebut sama dengan objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* untuk membatalkan jual beli atau Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi tidak berdasar;

Bahwa bukti baru PK.4 sampai dengan PK.13 juga tidak bersifat menentukan, sehingga tidak dapat melumpuhkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* secara tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **T.M. NASIR** 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:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **T.M. NASIR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 27 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016, oleh Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H dan Dr. H. Zahrul Rabani, 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 Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd

Dr. H. Zahrul Rabani, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya-biaya peninjauan kembali:

1. M a t e r a i	Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00;
3. Administrasi peninjauan kembali ...	Rp2.489.000,00; +
J u m l a h	Rp2.500.000,00;

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.

Halaman 28 dari 28 Hal. Put Nomor 236 PK/Pdt/2016