



PUTUSAN
Nomor 173 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Dra. SOFIA ACHNES, M.Si.**, bertempat tinggal di Jalan Cendana Nomor 64, Komplek Purwodadi Indah, Pekanbaru;

2. **Drs. H. ELPIAN ANWAR**, bertempat tinggal di Jalan Cendana Nomor 64, Komplek Purwodadi Indah, Pekanbaru;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Heryanty Hasan, Amd.Ak., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sawai Nomor 39, Sukajadi, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n

H. FAUZI, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor 143, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Koto Tinggi, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Keliling/Gunung Gayo Nomor 5, RT. 004, RW. 008, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

BPN KOTA PEKANBARU/KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 47 Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Rajab N., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, berkantor di Jalan Pepaya Nomor 47, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa adapun status Tergugat I, II dan Turut Tergugat di dalam perkara ini adalah:
 - Tergugat I dan II suami istri adalah penjual/subjek hukum yang telah membuat persetujuan lisan tentang jual beli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - Turut Tergugat adalah lembaga Pemerintahan non Departemen yang berwenang menerbitkan kepemilikan hak atas tanah/membaliknamakan;
 - Penggugat adalah pembeli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 dari Tergugat I dan II;
- Bahwa pada tanggal 13 Januari 2012, telah terjadi kesepakatan lisan tentang jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I dan II (suami istri) selaku penjual, dengan objek 1 (satu) bidang tanah berikut apapun yang ada di atasnya seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Tergugat I (Dra. Sofia Achnes);
- Bahwa adapun batas-batas dan ukuran tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, adalah sebagai berikut:

Utara berbatas dengan T. Azhar;

Selatan berbatas dengan Jalan;

Barat berbatas dengan B. Siregar;

Timur berbatas dengan T. Azhar;

Seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di kawasan RT. 02, RW. 08, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I;
- Bahwa adapun isi kesepakatan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I dan II selaku penjual yang terjadi pada tanggal 13 Januari 2012 bertempat di Jenderal Sudirman Nomor 143 RT. 01, RW. 01, Kelurahan Koto Tinggi, Kecamatan Pekanbaru Kota, adalah:

Halaman 2 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Luas tanah yang akan diperjualbelikan adalah $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I;
 2. Harga bersih Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter;
 3. Ukuran tanah akan ditentukan setelah hasil pengukuran oleh BPN/Turut Tergugat;
 4. Surat perjanjian jual beli dan administrasi lainnya akan dibuat pada PPAT/Notaris yang akan ditentukan/ditunjuk oleh Tergugat I;
 5. Uang DP (*down payment*) pertama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dibayar oleh pembeli pada saat kesepakatan tercapai/terjadi tanggal 13 Januari 2012;
 6. Biaya administrasi seluruhnya tanggung jawab H. Fauzi/Penggugat;
 7. Pelunasan akan dilakukan setelah balik nama SHM Nomor 8790 semula a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I beralih/menjadi nama H. Fauzi/Penggugat;
 8. Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 akan dititipkan pada Notaris/PPAT yang akan ditunjuk oleh Tergugat I dan II;
- Bahwa ± 5 (lima) hari setelah uang DP (*down payment*) pertama diterima oleh Tergugat I tanggal 18 Januari 2012 Tergugat I menghubungi Penggugat, melalui *handphone* (HP) Nomor 0812-6830-5049 ingin menambah DP lagi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Penggugat mentransfer kepada Tergugat melalui rekening Tergugat I pada Bank Negara Indonesia (BNI) Nomor 0195972245 a.n. Dra. Sofia Achnes yang semula Rp25.000.000,00. Sehingga total DP (*down payment*) yang telah diterima Tergugat I dan II sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa semenjak diterimanya DP (*down payment*) pertama dan kedua oleh Tergugat I tanggal 13 Januari 2012 sampai dengan tanggal 9 Januari 2013 ± 11 bulan 22 hari. Kesepakatan tentang perjanjian jual beli dan proses administrasi lain tidak diurus oleh Tergugat I, dan Penggugat telah berulang kali mendesak/minta agar Tergugat I melaksanakan sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi Tergugat I tolak dengan berbagai macam alasan;
 - Bahwa belakangan baru Penggugat ketahui di luar dugaan ternyata Tergugat I dan II, ingin menjual tanah tersebut kepada pihak lain/ketiga; Perbuatan tidak baik tersebut, Penggugat ketahui dari Ketua RT. 02 dan penghubung/perantara/makelar yang akan membeli tanah tersebut yang langsung menemui Penggugat, yang katanya Tergugat I dan II ingin menjual

Halaman 3 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



tanah tersebut kepadanya, padahal Tergugat I dan II sudah ada membuat perikatan dengan Penggugat;

- Bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah memperlihatkan iktikad tidak baik, maka Penggugat memblokir SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I melalui Turut Tergugat, sesuai dengan surat masing-masing tanggal 9 Januari 2013 dan 6 Maret 2013;
- Bahwa Tergugat I melalui rekan Advokat Syafrizal, S.H., & rekan sesuai surat Nomor 09/KHS/01/2013 tanggal 22 Januari 2013, balasan Surat Kuasa hukum Penggugat, yang pada intinya telah mengakui Tergugat I telah menerima DP (*down payment*) sebanyak 2 (dua) kali melalui rekening BNI Nomor 0195972245 a.n. Dra. Sofia Achnes pertama Rp25.000.000,00 dan yang kedua Rp50.000.000,00 dari Bapak H. Fauzi/Penggugat;
- Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka Tergugat I dan II jelas telah *wanprestasi* terhadap apa yang telah disepakati dengan Penggugat pada tanggal 13 Januari 2012, maka segala resiko haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan II;
- Bahwa terhenti proses jual beli (perjanjian jual beli dan administrasi lainnya) disebabkan oleh Tergugat I dan II sendiri dan bukan karena Penggugat, maka secara hukum isi kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012 adalah sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I dan II;
- Bahwa oleh karena isi kesepakatan tersebut adalah sah dan berharga, maka wajar dan patut Tergugat I dan II dihukum untuk taat dan mematuhi seluruh isi kesepakatan tersebut tanpa ada yang dikecualikan dan jual beli adalah sah dan berharga;
- Bahwa oleh karena Tergugat I dan II dikhawatirkan tidak akan menunjuk PPAT/Notaris serta tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes serta tidak akan membaliknamakan kepada nama H. Fauzi/Penggugat. Maka sangat tepat untuk ditunjuk PPAT/Notaris yang independen yaitu PPAT/Notaris Neni Sanitra, S.H., yang beralamat di Jalan Tuanku Tambusai Pekanbaru sebagai pejabat yang mengurus tentang perjanjian jual beli dan balik nama sertifikat;
- Bahwa oleh karena harga sudah disepakati yaitu Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi, dengan ukuran luasnya akan ditentukan oleh Turut Tergugat, maka Tergugat I dan II patut untuk menerima sisa penjualan tanah tersebut dengan terlebih dahulu dikurangi DP (*down payment*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat I;

Bahwa berdasarkan alasan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru/Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menetapkan hari dan tanggal sidang serta memanggil para pihak pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, dengan memberi putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bukti surat adalah sah dan berharga berupa:
 - 2.1. Bukti transfer uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 13 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.2. Bukti transfer uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 18 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.3. Bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu 9 Januari 2013 Nomor 07/AL-Ad/I-2013;
 - 2.4. Tambahan Bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu 6 Maret 2013;
 - 2.5. Bukti surat tanggal 22 Januari 2013 Nomor 09/KHS/01/2013 dari Dra. Sofia Achnes melalui kuasa hukumnya rekan Syafrizal, S.H., kepada rekan H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H.;
3. Menyatakan isi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 13 Januari 2012, berupa:
 1. Luas tanah \pm 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I;
 2. Harga bersih Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter;
 3. Ukuran tanah, akan dipedomani setelah hasil pengukuran oleh BPN/Turut Tergugat;
 4. Surat perjanjian jual beli dan administrasi lainnya akan diuraikan oleh Tergugat I yang PPAT/Notaris Tergugat I sendiri yang menunjuk;
 5. Uang DP (*down payment*) pertama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada saat kesepakatan tercapai/terjadi;
 6. Biaya administrasi seluruhnya tanggung jawab Penggugat;

Halaman 5 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



7. Pelunasan akan dilakukan setelah balik nama SHM Nomor 8790 semula a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I beralih/menjadi nama H. Fauzi/Penggugat;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 akan dititipkan pada Notaris/PPAT yang akan ditunjuk oleh Tergugat I dan II adalah sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I, II dan Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah *wanprestasi*;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes, antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk patuh dan taat kepada isi kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;
7. Menyatakan tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) SHM Nomor 8790 adalah sah milik Penggugat;
8. Menyatakan Uang DP (*down payment*) yang telah diterima Tergugat I dan II seluruhnya berjumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan harga tanah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter bersih dikalikan dengan ukuran yang telah ditetapkan Turut Tergugat;
10. Menghukum Tergugat I dan II atau siapa saja kuasa/pribadi untuk menyerahkan tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan T. Azhar;
Selatan berbatas dengan Jalan;
Barat berbatas dengan B. Siregar;
Timur berbatas dengan T. Azhar;
Yang terletak di kawasan RT. 02, RW. 08, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I, kepada Penggugat/H. Fauzi;
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana disebutkan di dalam kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;
12. Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes kepada PPAT/Notaris Neni Sanitra, S.H., supaya dibaliknamakan semula a.n. Dra. Sofia Achnes menjadi nama H. Fauzi/Penggugat;
13. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;



Subsida:

Jika Ketua/Majelis Hakim tidak sependapat dengan kami, mohon keputusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruhnya dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali secara tegas diakui di bawah ini:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa klien kami Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan lisan tertanggal 13 Januari 2012 mengenai jual beli sebidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 atas nama Dra. Sofia Achnes (Tergugat I);

Bahwa sebelum kami memberikan bantahan, terlebih dahulu kami menguraikan tentang ingkar janji (*wanprestasi*) untuk mempermudah menganalisa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*) sebagai berikut:

1. Mengenai salah satu pihak ingkar janji (*wanprestasi*) dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio: "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya", sedangkan menurut Yahya Harahap: "*Wanprestasi* sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya *wanprestasi* oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;
2. Bahwa adapun bentuk-bentuk *wanprestasi* berupa: 1). Tidak melaksanakan prestasi sama sekali, 2). Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat), 3). Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, dan 4). Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;



3. Bahwa adapun tata cara menyatakan debitor *wanprestasi* adalah melalui *sommatie*: “Peringatan tertulis dari kreditor kepada debitor secara resmi di luar peradilan” atau melalui *ingebreke stelling*: Peringatan kreditor kepada debitor tidak melalui pengadilan negeri, dengan isi peringatan biasa berisi teguran kreditor supaya debitor segera melaksanakan prestasi, dasar teguran dan tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi;
 4. Bahwa somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitor *wanprestasi* atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata;
 5. Bahwa biasanya akibat hukum bagi debitor yang *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi berupa membayar kerugian yang diderita oleh kreditor (ganti rugi), pembatalan perjanjian, peralihan resiko, benda yang dijanjikan objek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor, membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim;
- II. Posita dan Petitum Tidak Jelas;
1. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita pada alinea pertama, kedua dan ketiga tentang duduk perkara telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II membuat persetujuan jual beli tanah kepada Penggugat seluas lebih kurang 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan SHM Nomor 8790 atas nama Dra. Sofia Achnes/Tergugat I tetapi pada alinea terakhir dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa luas tanah sebagai objek kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, luas tanah yang diperjualbelikan adalah kira-kira 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 atas nama Dra. Sofia Achnes, tetapi di dalam petitum luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan SHM Nomor 8790 adalah seluas kira-kira 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi);
 2. Bahwa adanya penyebutan satuan ukuran yang berbeda terhadap ukuran tanah yang menyebutkan antara luas tanah kira-kira 2.550 m²



(dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran luas tanah kira-kira 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) kemudian penyebutan ukuran luas tanah dengan m² (meter persegi) pada posita dan penyebutan ukuran luas tanah dengan meter telah membuat ketidakpastian berapa sebenarnya ukuran luas tanah yang merupakan objek kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebab ukuran luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan SHM Nomor 8790 atas nama Dra. Sofia Achnes adalah 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi);

3. Bahwa gugatan Penggugat pada positanya adalah merupakan gugatan *wanprestasi* sehingga akibat hukum dari gugatan *wanprestasi* pada petitum biasanya adalah: 1). Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor (ganti rugi) 2). Pembatalan perjanjian 3). Peralihan resiko 4). Membayar biaya perkara, tetapi petitum pada gugatan Penggugat memohonkan sesuatu yang sifatnya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum. Perbedaan antara gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum adalah terletak pada pembatalan perjanjian atau kewajiban melaksanakan perjanjian, dimana pembatalan perjanjian cenderung merupakan petitum gugatan *wanprestasi* sedangkan pelaksanaan perjanjian cenderung merupakan petitum pada gugatan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terlihat antara posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak sinkron dan tidak jelas. Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum;
4. Bahwa dari uraian dan penjelasan di atas, jelaslah dalil-dalil gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena andai kata Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*) maka konsekuensinya adalah batalnya perjanjian (kesepakatan lisan) tertanggal 13 Januari 2012 bukan seperti yang didalilkan Penggugat, bahwa perjanjian (kesepakatan lisan) tersebut dilanjutkan/direalisasikan kembali, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

III. Gugatan Penggugat Prematur;

1. Bahwa seorang debitor baru dikatakan *wanprestasi* apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditor atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditor berhak membawa persoalan itu



ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur *wanprestasi* atau tidak;

2. Bahwa Pasal 1238 KUHPerdata menyebutkan “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah sendiri, atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan si berutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan”;
3. Bahwa karena Penggugat belum pernah melakukan somasi atau peringatan kepada Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat belum memiliki hak mengajukan gugatan ke pengadilan sehingga gugatan Penggugat adalah prematur dan tidak dapat diterima;

IV. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

1. Bahwa dalam kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati bahwa uang muka (*down payment*) sebesar 50% (lima puluh persen) dari total harga tanah yaitu Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diberikan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebelum surat keterangan NJOP selesai;
2. Bahwa ternyata Penggugat tidak mau membayarkan uang muka (*down payment*) sebesar 50% (lima puluh persen) sesuai dengan kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012 dengan alasan bahwa di atas tanah Tergugat I dan Tergugat II terdapat jalan yang diperuntukkan untuk umum sehingga Penggugat tidak mau membayar harga tanah yang telah disepakati dan malah Penggugat menyuruh Tergugat I untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain;
3. Bahwa dari uraian penjelasan di atas sesungguhnya yang melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012 adalah Penggugat sendiri bukan Tergugat I dan Tergugat II dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak tepat dan tidak berdasar, sehingga gugatan Penggugat adalah *error in persona* oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruhnya dalil-dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi dianggap telah diulangi di bawah ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2012, Pak Sutanto yang merupakan Ketua RT. 02, RW.06, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota



Pekanbaru, tempat dimana lokasi tanah Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi berada, datang ke rumah Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi bersama seorang pegawai Toko Andalas (milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), dimana Pak Sutanto menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi yang terletak di Jalan Melati tersebut ada yang berminat mau membelinya yaitu Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;

3. Bahwa saat pertemuan tersebut, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi menyampaikan kalau pembeli serius dan prosesnya cepat, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi bersedia menjual dengan harga Rp500.000,00/m² dengan komisi untuk Pak Sutanto Rp50.000,00/m²;
4. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2012, Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi bersama Pak Sutanto ke tempat Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi di Toko Andalas Jalan Sudirman dan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi menyampaikan harga tanah tersebut sebesar Rp500,000/m². Disepakati jual beli dilakukan di hadapan Notaris yang Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sendiri menentukan Notarisnya, serta pembayaran uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) dari total harga tanah dibayar di muka, sementara sisanya dilunaskan setelah surat keterangan NJOP selesai diurus dan sebagai tanda jadi Tergugat Dalam Rekonvensi memberikan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui rekening Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
5. Bahwa pada waktu itu Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I sampaikan juga bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi berniat menjual tanah tersebut karena akan melanjutkan studi S3 (program doktor) di Universitas Padjadjaran Bandung. Oleh sebab itu karena waktu pendaftaran sudah mendesak Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi meminta uang sebagai tanda jadi kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi jika memang serius untuk membeli tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tersebut dan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi setuju memberikan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta

Halaman 11 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



rupiah) yang ditransfer tanggal 13 Januari 2012, akan tetapi setelah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi menanyakan untuk pendaftaran program S3 uang pendaftarannya saja Rp45.500.000,00 (empat puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Oleh sebab itu, pada tanggal 18 Januari 2012 Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi meminta tambahan uang lagi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan ditransfer oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tanggal 18 Januari 2012. Pada saat Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi datang ke tempat Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, selanjutnya Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi minta persyaratan untuk pengurusan NJOP, yaitu KTP Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan KTP Istri Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, serta Kartu Keluarga dan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menyerahkannya;

6. Bahwa pada saat itu juga Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menyuruh Pak Sutanto membersihkan tanah tersebut dan mematoknya dan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang akan membayar nanti. Dan tanah tersebut dibersihkan oleh Pak Sutanto dengan demikian Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi beranggapan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi benar-benar serius untuk membeli tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tersebut;
7. Bahwa setelah kembali dari Bandung Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi meminta uang yang dijanjikan 50% (lima puluh persen) tahap pertama dari total harga tanah yakni sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), namun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi belum juga membayarnya dan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi berusaha menunda-nunda, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi mencoba mendesak terus, tetapi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi membawa petugas ukur dari Kantor BPN (Turut Tergugat) untuk melihat dan mengukur tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi di Jalan Melati tersebut, kemudian Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menyatakan ada peruntukan jalan di atas tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tersebut. Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat



Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sudah mengecek di Kantor BPN (Turut Tergugat), bahwa tidak ada peruntukan jalan miliknya sesuai dengan sertifikat yang Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi miliki, bahkan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sampaikan kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut agar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi langsung menanyakan hal ini kepada Kantor BPN (Turut Tergugat). Pada saat itu, Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mengatakan kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi kalau ada orang yang berminat jual saja tanah tersebut, namun Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi benar-benar bingung dan tidak mengerti dengan ucapan yang Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sampaikan;

8. Bahwa kemudian hal ini Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sampaikan kepada Pak Sutanto (Ketua RT. 02, RW. 06, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan), apa yang disampaikan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut yaitu kalau ada orang yang mau membeli tanah tersebut jual saja, kemudian dari Pak Sutanto, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi mengetahui bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi baru saja membeli tanah lebih kurang 100 meter di samping tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tersebut;
9. Bahwa setelah kejadian tersebut berkali-kali Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi menghubungi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi melalui telepon namun Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bersikap acuh tak acuh dan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mengancam Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi, bahwa permasalahan ini akan dibawa ke pihak kepolisian dan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi akan dipenjarakan. Hal ini disampaikan oleh Bapak T. Syafruddin (petugas BPN) kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi di hadapan Ketua Pak Sutanto RT. 02, RW. 06, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
10. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Februari 2012 Surat Keterangan NJOP sudah selesai, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam



Rekonvensi kembali menghubungi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, akan tetapi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak juga menyelesaikan jual beli tersebut. Bahkan saat itu Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi katakan kalau Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak menyelesaikan jual beli ini, maka harga tanah nanti tidak bisa lagi dengan harga yang sudah kita sepakati, atau harga tidak mengikat lagi. Semenjak itulah jual beli tanah ini menjadi *mandek*;

11. Bahwa kemudian Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sampaikan kepada Pak Sutanto (Ketua RT. 02, RW. 06, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan) bahwa NJOP telah selesai agar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membayar pelunasan uang dari harga tanah tersebut, tapi juga tidak ditanggapi oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;
12. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi benar-benar kecewa karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi inilah yang membatalkan jual beli tersebut, sehingga Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tidak bisa untuk mengikuti program pendidikan S3 sedangkan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sudah lulus tes dan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sudah mengeluarkan dana yang cukup besar bolak-balik ke Bandung dan akhirnya karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak juga membayar uang tanah tersebut, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi batal mengikuti program pendidikan S3 (program doktor) di Universitas Padjadjaran Bandung;
13. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2013 Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya minta BPN (Turut Tergugat) memblokir sertifikat (SHM) tanah milik Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi. Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi langsung mengecek ke BPN (Turut Tergugat) tentang pemblokiran tersebut dimana Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi memperoleh keterangan bahwa pemblokiran tidak bisa dilakukan bahkan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi atau anggotanya ada yang menanyakan permasalahan tanah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tersebut langsung ke BPN (Turut Tergugat) dan dijawab



oleh BPN (Turut Tergugat) tidak ada masalah dan tidak ada rencana peruntukan jalan sebagaimana yang dikatakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut;

14. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2013 Tergugat I melalui kuasa hukum/mediator (Syafrizal) ingin mengembalikan uang tersebut sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi tidak ingin permasalahan ini panjang apalagi Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi seorang dosen dan Tergugat II Dalam Konvensi/Tergugat II Dalam Rekonvensi yang lagi sakit maka Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi bersedia mengembalikannya, akan tetapi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mau menerima uang Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi tersebut, bahkan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi dilaporkan ke Polsek tertanggal 2 Maret 2013, dengan tuduhan penipuan dan penggelapan;
15. Bahwa tanggal 30 April 2013 Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi dipanggil Polresta Pekanbaru sebagai saksi pada saat itu Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi sudah menyampaikan semua permasalahan yang Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi hadapi dan Polisi (penyidik) pada saat itu menyatakan kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi bahwa tidak ada penipuan/penggelapan yang Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi lakukan dari informasi yang Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi berikan;
16. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2013, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi dipanggil kembali sebagai tersangka oleh Polresta Pekanbaru, kemudian pada saat Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi dipanggil sebagai tersangka, Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi mencoba menerangkan kembali dan memberikan bukti-bukti bahwa, Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi bersedia mengembalikan uang tersebut akan tetapi Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mau menerimanya;

Halaman 15 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



17. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014, Polresta Pekanbaru mengirim berkas Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi ke Kejaksaan Negeri Pekanbaru;
18. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2014, Kejaksaan Negeri Pekanbaru mengembalikan berkas Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi kembali ke Polresta Pekanbaru dan menyatakan bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan penipuan dan penggelapan tersebut;
19. Bahwa selanjutnya Polresta Pekanbaru mengeluarkan SP2HP (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) dan telah diserahkan kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan penggelapan dan penipuan;
20. Bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengingkari kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012 dengan Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi dengan cara tidak mau membayar 50% (lima puluh persen) uang muka dari harga tanah milik Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi, dan menuduh Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi berencana menjual tanah objek perkara ke pihak lain;
21. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi melakukan pemblokiran terhadap SHM Nomor 8970 milik Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian imaterial karena hak Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi untuk menjual tanahnya pada pihak lain jadi terhalang;
22. Bahwa oleh sebab itu kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi baik materiil maupun imaterial sebagai berikut:
 - 22.1. Kerugian Materil berupa:
 - Biaya yang dikeluarkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk mengikuti ujian masuk studi S3 (program doktor) di Universitas Padjadjaran Bandung meliputi:
 - a. Uang pendaftaran ujian Rp 750.000,00;

Halaman 16 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



b. Tiket Pesawat PP Pekanbaru-Jakarta	Rp 1.500.000,00;
c. Ongkos taksi Jakarta-Bandung	Rp 500.000,00;
d. Biaya penginapan hotel (selama 2 malam)	Rp 1.500.000,00;
e. Biaya makan & transport lokal di Bandung	Rp 1.500.000,00;
- Biaya registrasi ulang setelah diterima lulus ujian program doktor di Universitas Padjadjaran Bandung meliputi:	
a. Tiket Pesawat PP Pekanbaru-Jakarta	Rp 1.500.000,00;
b. Ongkos taksi Jakarta-Bandung	Rp 500.000,00;
c. Biaya penginapan hotel (selama 2 malam)	Rp 1.500.000,00;
d. Biaya makan & transport lokal di Bandung	Rp 1.500.000,00;
Sub Total	Rp10.750.000,00;
Ditambah bunga bank sejak Desember 2011 hingga September 2014 (34 bulan) x 1,5 % per bulan	Rp 5.482.500,00;
Total =	Rp16.232.500,00;

22.2. Kerugian Imaterial:

- Kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan nama baik Penggugat I Rekonvensi sebagai dosen dan Tergugat II Rekonvensi tercemar, karena dilaporkan ke Polsek Tampan dan ke Polresta Kota Pekanbaru dengan tuduhan penipuan dan penggelapan;
- Kerugian yang diderita Penggugat I Rekonvensi akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi menyebabkan gagalnya Penggugat I Rekonvensi mengikuti studi S3 (program doktor) pada Universitas Padjadjaran Bandung yang dalam hal ini pantas kiranya Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi menuntut kerugian kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

23. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi, maka dimohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang rinciannya akan diusulkan kemudian;

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan perkara *a quo*



memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian hukum dan penjelasan tersebut di atas dengan ini Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum perjanjian lisan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 13 Januari 2012;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak mau membayar uang muka atau *down payment* dan pelunasan pembelian tanah SHM Nomor 8790 milik Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menyatakan uang muka (*down payment*) yang telah diterima Penggugat I Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai tanda jadi keseriusan untuk membeli tanah milik Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi, dianggap hangus yang tidak perlu dikembalikan lagi kepada Tergugat Rekonvensi karena telah ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi berupa kerugian materiil berikut bunga dan kerugian imaterial sebagai berikut:

5.1. Kerugian Materiil berupa:

- Biaya yang dikeluarkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk mengikuti ujian masuk studi S3 (program doktor) di Universitas Padjadjaran Bandung meliputi:
 - a. Uang pendaftaran ujian Rp 750.000,00;
 - b. Tiket Pesawat PP Pekanbaru-Jakarta Rp 1.500.000,00;
 - c. Ongkos taksi Jakarta-Bandung Rp 500.000,00;
 - d. Biaya penginapan hotel (selama 2 malam) Rp 1.500.000,00;
 - e. Biaya makan & transport lokal di Bandung Rp 1.500.000,00;
- Biaya registrasi ulang setelah diterima lulus ujian program doktor di Universitas Padjadjaran Bandung meliputi:
 - a. Tiket Pesawat PP Pekanbaru-Jakarta Rp 1.500.000,00;

Halaman 18 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



b. Ongkos taksi Jakarta-Bandung	Rp 500.000,00;
c. Biaya penginapan hotel (selama 2 malam)	Rp 1.500.000,00;
d. Biaya makan & transport lokal di Bandung	Rp 1.500.000,00;
Sub Total	Rp10.750.000,00;
Ditambah bunga bank sejak Desember 2011 hingga September 2014 (34 bulan) x 1,5 % per bulan	
	Rp 5.482.500,00;
Total =	Rp16.232.500,00;

5.2. Kerugian Imaterial:

- Kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan nama baik Penggugat I Rekonvensi sebagai dosen dan Tergugat II Rekonvensi tercemar, karena dilaporkan ke Polsek Tampan dan ke Polresta Kota Pekanbaru dengan tuduhan penipuan dan penggelapan;
 - Kerugian yang diderita Penggugat I Rekonvensi akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi menyebabkan gagalnya Penggugat I Rekonvensi mengikuti studi S3 (program doktor) pada Universitas Padjadjaran Bandung yang dalam hal ini pantas kiranya Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi menuntut kerugian kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi dengan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang rinciannya akan diusulkan kemudian;
 7. Menghukum turut Tergugat dengan memerintahkan mencabut pemblokiran SHM Nomor 8790 milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang dimohonkan Tergugat Rekonvensi tertanggal 9 Januari 2013;
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila Tergugat Rekonvensi ingkar melaksanakan putusan;
 9. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

Dalam posita gugatan Penggugat tidak ditemukan uraian kejadian-kejadian ataupun peristiwa hukum yang bersifat melawan hukum ataupun *wanprestasi* yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara *a quo* yang berakibat timbulnya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. tanggal 17 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta eksepsi dari Turut Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bukti surat adalah sah dan berharga berupa:
 - 2.1. Bukti transfer uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 13 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.2. Bukti transfer uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 18 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.3. Bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu 9 Januari 2013 Nomor 07/AL-Ad/I-2013;
 - 2.4. Tambahan bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu, 6 Maret 2013;
 - 2.5. Bukti surat tanggal 22 Januari 2013 Nomor 09/KHS/01/2013 dari Dra. Sofia Achnes melalui kuasa hukumnya rekan Syafrizal, S.H., kepada rekan H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H.;

Halaman 20 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



3. Menyatakan isi Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 13 Januari 2012, berupa:
 - 3.1. Luas tanah $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I;
 - 3.2. Harga bersih Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter;
 - 3.3. Ukuran tanah, akan dipedomani setelah hasil pengukuran oleh BPN/Turut Tergugat yaitu seluas 2.364 m^2 (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi);
 - 3.4. Surat perjanjian jual beli dan administrasi lainnya akan diuraikan oleh Tergugat I yang PPAT/Notaris Tergugat I sendiri yang menunjuk;
 - 3.5. Uang DP (*down payment*) pertama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada saat kesepakatan tercapai/terjadi;
 - 3.6. Biaya administrasi seluruhnya tanggung jawab Penggugat;
 - 3.7. Pelunasan akan dilakukan setelah balik nama SHM Nomor 8790 semula a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I beralih/menjadi nama H. Fauzi/Penggugat;
 - 3.8. Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 akan dititipkan pada Notaris/PPAT yang akan ditunjuk oleh Tergugat I dan II;Adalah sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I, II dan Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah *wanprestasi*;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes, antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk patuh dan taat kepada isi kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;
7. Menyatakan Uang DP (*down payment*) yang telah diterima Tergugat I dan II seluruhnya berjumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan harga tanah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter bersih dikalikan dengan ukuran yang telah ditetapkan Turut Tergugat yaitu seluas 2.364 m^2 (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana disebutkan di dalam Kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp889.000,00 (delapan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

11. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. tanggal 19 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut;

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. tanggal 17 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Eksepsi dari Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bukti surat adalah sah dan berharga berupa:
 - 2.1. Bukti transfer uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 13 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.2. Bukti transfer uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui BNI cabang Pekanbaru rekening Nomor 0195972245 tanggal 18 Januari 2012 a.n. Dra. Sofia Achnes;
 - 2.3. Bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu 9 Januari 2013 Nomor 07/AL-Ad/I-2013;

Halaman 22 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/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)



- 2.4. Tambahan Bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat kepada Turut Tergugat Rabu 6 Maret 2013;
- 2.5. Bukti surat tanggal 22 Januari 2013 Nomor 09/KHS/01/2013 dari Dra. Sofia Achnes melalui kuasa hukumnya rekan Syafrizal, S.H., kepada rekan H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H.;
3. Menyatakan isi Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 13 Januari 2012, berupa:
 - 3.1. Luas tanah $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I;
 - 3.2. Harga bersih Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter;
 - 3.3. Ukuran tanah akan dipedomani setelah hasil pengukuran oleh BPN/Turut Tergugat yaitu seluas 2.364 m^2 (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi);
 - 3.4. Surat perjanjian jual beli dan administrasi lainnya akan diuraikan oleh Tergugat I yang PPAT/Notaris Tergugat I sendiri yang menunjuk;
 - 3.5. Uang DP (*down payment*) pertama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada saat kesepakatan tercapai/terjadi;
 - 3.6. Biaya administrasi seluruhnya tanggung jawab Penggugat;
 - 3.7. Pelunasan akan dilakukan setelah balik nama SHM Nomor 8790 semula a.n. Dra. Sofia Achnes/Tergugat I beralih/menjadi nama H. Fauzi/Penggugat;
 - 3.8. Sertifikat Hak Milik Nomor 8790 akan dititipkan pada Notaris/PPAT yang akan ditunjuk oleh Tergugat I dan II;Adalah sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I, II dan Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah *wanprestasi*;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes, antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk patuh dan taat kepada isi kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;
7. Menyatakan Uang DP (*down payment*) yang telah diterima Tergugat I dan II seluruhnya berjumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sah dan berharga;



8. Menyatakan harga tanah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter bersih dikalikan dengan ukuran yang telah ditetapkan Turut Tergugat yaitu seluas 2.364 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi);
9. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana disebutkan di dalam Kesepakatan tanggal 13 Januari 2012;
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 2 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *juncto* Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Oktober 2015;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 5 Oktober 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan atas memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Oktober 2015;

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



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

1. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Yang Memperkuat dan Mengambil Alih Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *Juncto* Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. Tidak Memuat Keterangan Saksi Sehingga Melanggar Ketentuan Formal Sistematika Sebuah Putusan Yang Telah Diatur Dalam Buku Petunjuk Mahkamah Agung R.I. Sehingga Tidak Sah; Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129/Pdt.G/2014/PN. Pbr. pada halaman 35 yang diambil alih dan diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. menyatakan:

“Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini”;

Pertimbangan di atas menjadi dasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam tingkat pertama dan banding untuk tidak mencantumkan keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *juncto* Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 184 ayat (1) HIR dan Pasal 195 RBG, Pasal 23 Undang Undang No 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan dalam Pasal 25 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, di dalam Putusan harus memuat uraian tentang ringkasan dan ruang lingkup pembuktian secara lengkap dan jelas;

Bahwa hanya atas alasan mempersingkat putusan, Majelis Hakim tingkat pertama dan banding dalam perkara *a quo* tidak mencantumkan keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dalam putusannya, yang sejatinya justru menjadikan putusan tingkat pertama dan tingkat banding dalam perkara *a quo* menjadi putusan yang cacat hukum, tidak sesuai ketentuan formal sistematika sebuah putusan sebagaimana diatur dan ditentukan dalam buku petunjuk dari Mahkamah Agung R.I. dan ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, yang mana hal tersebut berdampak bahwa kedua putusan tersebut tidak dapat dipahami secara

Halaman 25 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



sempurna bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan putusan-putusan *a quo* karena seyogyanya keterangan saksi adalah merupakan bagian yang sangat signifikan sebagai sebuah proses pembuktian guna mencari kebenaran dan keadilan dalam putusan perkara hukum;

Berdasarkan alasan di atas, sudah sepantasnya Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. yang mengambil alih sekaligus memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. dinyatakan tidak sah, tidak sesuai hukum dan karenanya berdampak segala sesuatu yang telah diputus dalam putusan-putusan *a quo* menjadi tidak berlaku;

2. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru Yang Memperkuat Dan Mengambil Alih Pertimbangan Hukum Dan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *Juncto* Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. Tidak Cermat Dan Tidak Tepat Dalam Menilai Bagian Eksepsi Yang Diajukan Pemohon Kasasi I dan II, Sehingga Gugatan Seharusnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *Juncto* Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. telah salah, tidak cermat dan tidak tepat dalam mempertimbangkan bagian eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang diambil-alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara *a quo* pada putusannya halaman 35-37 telah mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi I dan II secara tidak cermat dan tidak sesuai hukum, atas dasar hal-hal sebagai berikut:

- Seharusnya benar gugatan Termohon Kasasi adalah kabur (*Obscuur Libel*), alasannya adalah:
 - Dasar Penggugat/Termohon Kasasi mengajukan gugatan tidak jelas, karena Penggugat/Termohon Kasasi menyatakan gugatan tersebut adalah gugatan *wanprestasi*, akan tetapi tidak mencerminkan adanya syarat-syarat hukum sebuah gugatan *wanprestasi*, yang syaratnya antara lain:
 - a. Terlebih dahulu seharusnya ada peringatan (somasi) kepada Pemohon Kasasi I dan II yang diikuti dengan pernyataan lalai,

Halaman 26 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



sebelum diajukannya gugatan karena dalam kesepakatan lisan yang didalilkan Penggugat/Termohon Kasasi dalam gugatannya *a quo* tidak diatur tentang hal ini;

Bahwa dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas didasarkan pada ketentuan dalam KUHPerdata Pasal 1238 dan Pasal 1243, yang masing-masing berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdata:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa yang berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Pasal 1243 KUHPerdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dkk., dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan terbitan PT Citra Aditya Bakti (Bandung: 2001), pada halaman 14-15 dan 18-19 menyatakan bahwa pernyataan lalai (*ingbrekestelling*) adalah upaya hukum (*rechtmiddel*) dengan mana kreditor memberitahukan, menegur, memperingatkan (*aanmaning, sommatie, kenningsgeving*) debitor saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitor telah lalai. Pernyataan lalai itu sendiri tidak harus dilakukan dengan akta autentik, tetapi dengan surat biasa pun sudah cukup asalkan di dalamnya ada pemberitahuan yang bersifat imperatif, yang bernada “perintah” dari kreditor kepada debitor tentang batas waktu pemenuhan prestasi itu;

Lembaga pernyataan lalai ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitor dinyatakan “ingkar janji” (*wanprestasi*). Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditor tentang saat selambat-lambatnya debitor wajib memenuhi



prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitor ingkar janji (*wanprestasi*). *Wanprestasi* adalah tidak dipenuhinya kewajiban oleh suatu pihak sebagaimana seharusnya sesuai dengan perjanjian yang telah diperjanjikan;

b. Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan tuntutan ganti rugi, padahal sebuah gugatan *wanprestasi* harus memuat tuntutan ganti rugi;

- Luas tanah yang menjadi objek gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kabur dan tidak jelas mana yang dimaksud, karena semula dalam posita bagian duduk perkara alinea pertama, kedua dan ketiga gugatan, luas tanah yang menjadi objek gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dinyatakan seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), akan tetapi pada alinea keempat dinyatakan luas tanah yang menjadi objek perkara adalah seluas $\pm 2.250 \text{ m}^2$ (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), dan di dalam bagian petitumnya angka 3, angka 5, angka 7 dan angka 10, Termohon Kasasi/Penggugat menyatakan luas tanah terperkara seluas $\pm 2.250 \text{ m}^2$ (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi);

Dari fakta tersebut di atas, jelas penyebutan luas dan satuan ukuran luasnya sangat berbeda dan hal ini menyebabkan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) nya gugatan Termohon Kasasi/Penggugat);

- Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kabur (*obscur libel*) juga karena tidak jelas apakah gugatan *a quo* merupakan gugatan *wanprestasi* ataukah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, karena antara posita dan petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak sinkron. Pada posita gugatan Termohon Kasasi/Penggugat mengandung muatan dalil yang menyatakan Pemohon Kasasi I dan II telah *wanprestasi*, akan tetapi pada bagian petitumnya Termohon Kasasi/Penggugat dituntut dengan tuntutan/petitum dari suatu gugatan yang dasarnya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum;

Bahwa apabila Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan *a quo* atas dasar *wanprestasi*, maka seharusnya petitumnya adalah hal yang berupa akibat hukum dari suatu perbuatan *wanprestasi*, secara hukum hal yang menjadi petitumnya adalah:

Halaman 28 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



- Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor (ganti rugi);
- Pembatalan perjanjian;
- Peralihan risiko;
- Membayar biaya perkara;

Akan tetapi, gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dalam posita dan petitumnya berbeda. Posita gugatan pada halaman 3 alinea ke 3 dan 4 menunjukkan gugatan tersebut sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, dan alinea keenam *wanprestasi*, selanjutnya, petitum gugatan pun sangat rancu dimana dalam petitum butir keempat merupakan petitum sebuah gugatan *wanprestasi*, namun pada petitum butir keenam dan kesebelas merupakan butir petitum gugatan perbuatan melawan hukum, karena perbedaan antara gugatan *wanprestasi* dengan gugatan perbuatan melawan hukum terletak pada “pembatalan perjanjian” untuk gugatan *wanprestasi* dan “kewajiban melaksanakan perjanjian” untuk gugatan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan uraian di atas, jelas-jelas gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- Seharusnya benar gugatan Termohon Kasasi adalah belum saatnya (prematur) untuk diajukan dan salah alamat (*error in persona*), alasannya adalah:

- Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Penggugat belum saatnya (prematur) untuk diajukan, karena Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II belum dapat dikatakan *wanprestasi*, karena kesepakatan lisan tersebut tidak jelas jangka waktunya dan belum pernah sebelumnya Termohon Kasasi/Penggugat menyampaikan peringatan (somas) dan pernyataan lalai kepada Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II;

Padahal seseorang hanya dapat dikatakan *wanprestasi* apabila perbuatannya dapat dikategorikan ke dalam bentuk-bentuk *wanprestasi* berikut ini:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tapi tidak tepat waktu (terlambat);
Berarti harus ada dan jelas jangka waktunya;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;



4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa dari keempat bentuk *wanprestasi* di atas tidak satu pun yang *pas* atau bersesuaian dengan dalil Termohon Kasasi/Penggugat atas keadaan perbuatan dari Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II;

- Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Penggugat juga salah alamat (*error in persona*), karena fakta yang terjadi dalam hubungan antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi, justru Termohon Kasasi yang ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan lisan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dimana seharusnya Termohon Kasasi membayar uang muka jual beli tanah perkara sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah keseluruhan harga jual beli yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), bukan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan Termohon Kasasi, namun hingga gugatan perkara *a quo* diajukan oleh Termohon Kasasi bahkan hingga kasasi ini diajukan, Termohon Kasasi tidak melaksanakan pembayaran uang muka tersebut. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan *a quo* salah alamat (*error in persona*), seharusnya justru Termohon Kasasi lah yang telah melakukan *wanprestasi* kalau pun antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dianggap telah terjadi perjanjian jual beli, karena secara hukum perjanjian/kesepakatan lisan tersebut belum bisa dikatakan terjadi jual beli;

3. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru Yang Memperkuat Dan Mengambil Alih Pertimbangan Hukum Dan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *Juncto* nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. Tidak Cermat Dan Tidak Tepat Dalam Menilai Bagian Pokok Perkara Gugatan *A Quo*;

Dalam bagian pokok perkara gugatan *a quo*, semestinya dapat dikaji terlebih dahulu tentang kebenaran secara hukum terhadap beberapa hal yang didalilkan Termohon Kasasi dalam gugatannya *a quo* yang menjadi dasar tuntutan (petitum) nya, yaitu:



- Apakah dibenarkan dan sah secara hukum kesepakatan lisan sebagai dasar kesepakatan jual beli tanah terperkara antara Pemohon Kasasi I dan II selaku penjual dengan Termohon Kasasi selaku pembeli?;
- Apakah benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 41 yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR.?, yang mengatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa pada tanggal 13 Januari 2012 telah terjadi kesepakatan lisan tentang jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I dan II (suami isteri) selaku penjual, dengan objek 1 (satu) bidang tanah berikut apapun yang ada di atasnya seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), sesuai dengan SHM Nomor 8790 a.n. Tergugat I (Dra. Sofia Achnes) yang terletak di kawasan RT. 02, RW. 08, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
- Bahwa benar Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan kedua sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)”;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *Juncto* Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. telah salah, tidak cermat dan tidak tepat dalam mempertimbangkan bagian pokok perkara gugatan *a quo* mengenai sahnya kesepakatan lisan sebagai sahnya jual beli tanah terperkara antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara *a quo* pada putusannya halaman 41 telah mempertimbangkan bagian pokok perkara gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat secara tidak cermat, tidak tepat dan tidak sesuai hukum, atas dasar hal-hal sebagai berikut:

- a. Pengadilan Tinggi Pekanbaru salah menerapkan hukum sebab perjanjian lisan baru merupakan *voor overenskomst*, yaitu:



“Suatu perjanjian permulaan yang akan dibuat di depan Notaris, oleh karenanya perjanjian lisan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim sebagaimana dikutip tersebut di atas yang menyatakan sahnya kesepakatan lisan jual beli tanah antara Pemohon Kasasi I dan II selaku penjual dengan Termohon Kasasi selaku pembeli tidak benar secara hukum dan telah menyalahi hukum, karena:

Perjanjian lisan baru merupakan *voor overeenskomst*, yaitu: perjanjian permulaan yang akan dibuat di depan notaris, karena masih harus ditindaklanjuti dan bagi para pihak yang membuatnya tidak mempunyai akibat hukum (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2699 K/Pdt/1996 *juncto* 2691 PK/Pdt/1996);

- b. Bahwa selain karena alasan tersebut di atas, perjanjian lisan yang didalilkan Termohon Kasasi di dalam gugatannya dalam perkara *a quo* yang dibenarkan dan dinyatakan sah dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *a quo* tidak sah secara hukum dan tidak harus dilaksanakan oleh pihak Pemohon Kasasi I dan II, karena pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* tidak tepat dan tidak sesuai hukum yang mengatur tentang syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu persetujuan/kesepakatan/perjanjian objeknya harus tertentu dan dapat ditentukan termasuk luas serta batas-batasnya. Sedangkan dalam gugatan *a quo* Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menentukan secara jelas tentang luas dan batas-batas tanah terperkara, dimana luas tanah dalam posita gugatan berbeda dengan luas tanah yang dituntut dalam petitum gugatan dan tentang batas-batas tanah di dalam posita tidak jelas seberapa panjang atau lebarnya batas-batas tanah terperkara di sebelah Utara, Selatan, Barat dan Timur. Termohon Kasasi/Penggugat hanya menyebutkan nama-nama pihak yang berbatas dengan tanah terperkara, tapi tidak menyebutkan berapa panjang atau lebar batas tersebut, dan yang paling fatal lagi, di



dalam petitumnya Termohon Kasasi/Penggugat menuntut tanah terperkara yang didalilkannya berdasarkan SHM Nomor 8790 atas nama Pemohon Kasasi I dengan luas yang berbeda dari luas yang tercatat dalam SHM Nomor 8790 tersebut;

Setiap persetujuan yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka persetujuan tersebut adalah batal demi hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas-jelas menunjukkan adanya ketidakjelasan luas tanah yang menjadi objek perkara yang didalilkan Termohon Kasasi sebagai objek jual beli dalam kesepakatannya dengan Pemohon Kasasi I dan II dan akibatnya perjanjian lisan tersebut walaupun dianggap ada dan pernah terjadi merupakan perjanjian permulaan (*voor overeenskomst*). Akan tetapi perjanjian permulaan tersebut pun tidak memenuhi syarat sah sebuah perjanjian vide Pasal 1320 KUHPerdara, karena tidak memenuhi syarat "hal tertentu" sebagai objek perjanjian yang bersifat objektif, dimana apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian akan menjadi batal demi hukum dan pihak-pihak tentunya tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada;

c. Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam pertimbangan hukum dan Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *Juncto* 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. tidak menerapkan hukum secara benar dan tidak menerapkan prinsip *fair trial*;

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengambil-alih dan memperkuat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam putusannya *a quo* halaman 41 tersebut jelas-jelas keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, karena pertimbangan hukum tersebut bersifat parsial dan tidak mengkaji secara keseluruhan dalil bantahan/jawaban Pemohon Kasasi I dan II dalam jawabannya tertanggal 17 September 2014, dimana pengakuan yang dimaksud oleh *Judex Facti a quo* tidak berdiri sendiri melainkan bersyarat, dimana hal tersebut jelas tercermin dalam jawaban/bantahan Termohon Kasasi I dan II *a quo*, bahwa benar uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah)

Halaman 33 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



dan Rp50.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) tersebut diterima Pemohon Kasasi I dari Termohon Kasasi, akan tetapi uang tersebut bukanlah merupakan uang muka (*down payment*), melainkan hanya berupa tanda jadi atau tanda keseriusan dari Termohon Kasasi untuk membeli tanah Pemohon Kasasi I dan II, dimana hal tersebut harus ditindaklanjuti oleh Termohon Kasasi dengan membayar 50% (lima puluh persen) dari total nilai jual beli sebagai uang muka sebelum pengurusan NJOP oleh Pemohon Kasasi I dan sisanya pelunasan dilakukan setelah NJOP selesai;

Bahwa akan tetapi, mengenai hal ini tidak dipertimbangkan secara objektif dan menyeluruh oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, dan karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengambil alih dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara *a quo* tidak menerapkan prinsip *fair trial* dan tidak menerapkan hukum secara benar;

- Apakah benar dan telah tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 44 alinea 1 dan 2 yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR., yang mengatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan II yaitu bukti T.I-II.1 s.d. T.I-II.3 tidak ada yang membuktikan bahwa uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut bukan uang muka, dan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa uang muka tersebut adalah 50% (lima puluh persen) dari harga jual tanah, sedangkan dari keterangan saksi Tergugat I dan II yaitu Saksi Tibrani dan Saksi Fajriani Ananda menerangkan bahwa pembicaraannya yaitu dari cerita Ibu Sofia bahwa DP dibayar 50% (lima puluh persen) sebelum NJOP selesai dan 50% (lima puluh persen) nya setelah NJOP selesai”;

“Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi tersebut tidak ada mengetahui sendiri berapa uang muka tersebut, para saksi hanya mendapat cerita dari ibu Sofia (*in casu* Tergugat I) yang berarti keterangan saksi tersebut adalah kesaksian “*testimonium de auditu*” yaitu kesaksian yang didengar dari orang lain, vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 803 tanggal 5 Mei 1971: “Kesaksian para



saksi yang didengarnya dari orang lain *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan Hakim, sehingga keterangan yang telah diberikan oleh para saksi *de auditu* tersebut, di dalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut Hukum Acara Perdata, dengan demikian bantahan Tergugat I dan II yang mengatakan uang muka 50% (lima puluh persen) tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan II”;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara *a quo* Telah salah menerapkan hukum tentang pembuktian dalam Hukum Acara Perdata;

Pemohon Kasasi I dan II secara tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengambil-alih dan memperkuat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 44 alinea 1 dan 2 tersebut, karena pertimbangan hukum tersebut telah diterapkan secara tidak tepat dan tidak benar menurut hukum, karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan para pihak secara menyeluruh dan proporsional sesuai hukum pembuktian yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata;

Bahwa menurut Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg diatur ketentuan sebagai berikut:

“Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Bahwa berkaitan dengan pembuktian dalam perkara *a quo*, pada dasarnya Pemohon Kasasi I dan II telah menyangkal dalil Termohon Kasasi yang menyatakan Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang diterimanya sebagai uang muka, karena uang muka jual beli tanah milik Pemohon Kasasi I dan II oleh Termohon Kasasi diperjanjikan adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari total nilai jual beli saat itu ($Rp500.000,00 \times 2.550 \text{ m}^2 = 1.275.000.000,00$) yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diterima Pemohon Kasasi I dan II sebelum pembuatan NJOP dan sisanya 50% (lima puluh persen) lagi diterima setelah NJOP selesai;

Bahwa andaipun uang senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang diterima Pemohon Kasasi I tersebut yang semula sebagai



uang tanda jadi atau keseriusan Termohon Kasasi membeli tanah milik Pemohon Kasasi I dan II dianggap dan akan diperhitungkan sebagai sebagian uang muka, bukan berarti hal tersebut membuktikan dan menjadikan pembenar secara hukum bahwa uang muka jual beli tanah terperkara antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi adalah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) saja dan kemudian hukum membebaskan Termohon Kasasi untuk “menggantung” pembelian tanah terperkara tersebut sampai lebih kurang 2 (dua) tahun, melainkan uang muka tersebut tetaplah sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diterima Pemohon Kasasi I dan II sebelum pembuatan NJOP. Hal tersebut tidak menghilangkan kewajiban Termohon Kasasi untuk melunasi pembayaran uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) dari total nilai jual beli tersebut sebelum pembuatan NJOP;

Bahwa sangkalan Pemohon Kasasi I dan II tersebut didukung oleh keterangan saksi yang diajukan baik oleh saksi dari Pemohon Kasasi I dan II sendiri yaitu Saksi Ir. Tibrani dan Saksi Mazriani Ananda, tetapi juga Saksi Zainal yang diajukan oleh Termohon Kasasi sendiri;

Bahwa antara alat bukti yang satu dengan lainnya tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan dan seyogyanya *Judex Facti* tidak menilai alat bukti tersebut secara terpisah satu sama lain, dimana untuk alat bukti surat *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sangat detil mengkaji dan menilainya sedangkan untuk alat bukti lain berupa keterangan saksi “yang jelas-jelas sangat mendukung” dalil sangkalan Pemohon Kasasi I dan II, *Judex Facti* mengabaikan penilaian yang mendalam, malah langsung ‘potong kompas’ dengan menyatakan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II merupakan saksi “*testimonium de auditu*”;

Bahwa tidak tepat pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara *a quo* dalam menilai keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II dengan menyebutkan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi I dan II sebagai saksi “*testimonium de auditu*” yang mendengar keterangan dari orang lain, dan langsung menyatakan keterangan saksi-saksi tersebut tidak perlu dipertimbangkan Hakim, sehingga keterangan yang telah diberikan oleh para saksi *de auditu*



tersebut, di dalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut Hukum Acara Perdata;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tersebut jelas-jelas telah salah dan tidak tepat secara hukum, dan terbukti bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak menerapkan hukum secara benar;

Kesaksian para saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II tidak seluruhnya merupakan kesaksian "*de auditu*" yang mendengar dari orang lain, melainkan mendengar dari Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II sendiri, selaku pihak dalam perkara *a quo* dan secara fakta tidak pula semua keterangannya merupakan hasil mendengar dari Pemohon Kasasi I dan II. Sebagian besar keterangan saksi-saksi tersebut berasal dari pengetahuan dan penglihatan dan pendengaran serta hal yang dialaminya sendiri;

Bahwa dari ketentuan hukum tentang keterangan saksi "*de auditu*", M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesepuluh, Oktober 2010, halaman 662 menyebutkan bahwa:

"Akan tetapi terkadang, saksi *de auditu* pada suatu ketika sangat penting (*indispensability*) untuk mendapatkan kebenaran dalam beberapa kasus. Oleh karena itu dalam hal tertentu, barangkali perlu diatur keadaan yang bersifat eksepsional yang membenarkan atau mengakui *testimonium de auditu* sebagai alat bukti.";

"Sesungguhnya penerimaan *testimonium de auditu* sebagai alat bukti secara eksepsional, telah dibenarkan yurisprudensi peradilan Indonesia, antara lain Putusan Mahkamah Agung Nomor 239K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975";

"Faktor yang dijadikan dasar membenarkan *testimonium de auditu* sebagai alat bukti adalah:

1. Saksi langsung yang terlibat pada peristiwa atau perbuatan hukum yang diperkarakan tidak ada lagi karena semua sudah meninggal, sedangkan peristiwa atau perbuatan hukum itu tidak dituliskan dalam bentuk surat;
2. Keterangan yang diberikan saksi *de auditu* tersebut merupakan pesan dari pelaku atau orang yang terlibat dalam peristiwa atau perbuatan hukum yang disengketakan";



Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 239K/Sip/1973 tersebut, keterangan saksi *de auditu* oleh Mahkamah Agung dapat dibenarkan secara eksepsional sebagai alat bukti yang memenuhi syarat materiil, apabila saksi memberikan keterangan dengan sumpah.”;

Lebih jauh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya tersebut pada halaman 665, menyebutkan bahwa kesaksian *de auditu* dapat juga dikonstruksikan sebagai alat bukti persangkaan sebagaimana diterapkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 308 K/Pdt/1959, dimana hal tersebut juga dibenarkan berdasarkan Pasal 1922 KUHPerdara dan Pasal 173 HIR. Terlebih lagi sangat beralasan bila keterangan saksi *de auditu* dikonstruksikan sebagai alat bukti persangkaan, apabila kesaksian *de auditu* tersebut langsung didengar dari Tergugat atau Penggugat sendiri, sebagaimana dimaksud dan diterapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 818 K/Sip/1983 tanggal 13 Agustus 1984;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, tidak semestinya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya halaman 44 alinea kedua menyatakan kesaksian para saksi yang diajukan Pemohon Kasasi I dan II merupakan kesaksian yang didengarnya dari orang lain “*de auditu*” tidak perlu dipertimbangkan Hakim sehingga keterangan yang telah diberikan oleh para saksi tersebut di dalam persidangan bukan merupakan alat bukti yang sah menurut Hukum Acara Perdata, dan menyatakan bantahan Tergugat I dan II (Pemohon Kasasi I dan II) yang mengatakan uang muka 50% (lima puluh persen) tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan II (Pemohon Kasasi I dan II), karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tersebut tidak tepat menerapkan hukum;

- Pertimbangan hukum *Judex Facti* tentang beban pembuktian tidak tepat dan tidak benar menurut hukum, karena tidak menerapkan prinsip *fair trial* dan prinsip imparzialitas secara benar dan proporsional;

Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dan tidak benar menerapkan hukum tentang pembuktian secara benar karena *Judex Facti* tidak menerapkan prinsip *fair trial* dan tidak proporsional dan tidak menerapkan prinsip imparzialitas, dimana *Judex Facti* dalam menilai alat-alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi I dan II sangat detil sementara dalam menilai alat-alat bukti dari Termohon Kasasi cenderung abai dan permisif. Hal tersebut sangat jelas terbukti dari tidak adanya pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam kedua putusan tersebut yang mengkaji dan menilai



keterangan saksi-saksi yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat, padahal keterangan saksi-saksi tersebut juga berupa saksi *testimonium de auditu*. Selain itu juga, keterangan saksi yang diajukan Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* jelas-jelas dan tegas mendukung dalil dan bantahan Pemohon Kasasi I dan II, akan tetapi hal tersebut seolah-olah sengaja diabaikan dan dikesampingkan oleh *Judex Facti* guna melemahkan posisi Pemohon Kasasi I dan II, dan karenanya hal tersebut secara nyata menunjukkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru telah bersikap adanya keberpihakan, melanggar prinsip imparialitas, tidak profesional dan tidak proporsional;

Bahwa terkait pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam halaman 44 alinea 1 Putusannya sebagaimana kutipan tersebut di atas, menunjukkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *juncto* 86/PDT/2015/PT PBR. tidak tepat menerapkan hukum beban pembuktian, dimana seharusnya beban pembuktian tentang uang muka tersebut ada pada Termohon Kasasi/Penggugat yang mendalilkan uang muka dalam kesepakatan jual beli tanah terperkara adalah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan hal tersebut dibantah/disangkal oleh Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II, sehingga karenanya secara hukum acara perdata beban pembuktian tersebut ada pada Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana diterapkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1490 K/Pdt/1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 8 K/Sip/1957 tertanggal 28 Mei 1958 vide Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg yang selengkapya berbunyi:

“Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak bisa membuktikan bahwa uang muka jual beli tanah terperkara hanyalah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) bukan 50% (lima puluh persen) dari nilai jual beli sebagaimana bantahan/sangkalan Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II, sementara itu Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II sendiri bisa



membuktikan bahwa benar uang muka jual beli tanah terperkara adalah 50% (lima puluh persen) dari nilai total harga jual beli tanah terperkara, yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui keterangan saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II, maupun dari saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat sendiri, yaitu Saksi Zainal;

Bahwa berdasarkan hal di atas, karena telah menerapkan hukum secara tidak benar dan tidak tepat dalam pertimbangan hukum putusannya dalam perkara *a quo*, maka sangat beralasan hukum kiranya Mahkamah Agung R.I. membatalkan putusan *Judex Facti* dengan mengadili sendiri dan memutus untuk menolak gugatan *a quo*;

- Tidak benar dan tidak tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 45 alinea 2 yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. yang mengatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak juga mau melaksanakan jual beli sebidang tanah tersebut, padahal Penggugat telah membayar uang muka sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan dihubungkan dengan 4 (empat) macam bentuk *wanprestasi* di atas, maka Tergugat I dan II dikualifikasikan tindakan: “Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”, maka menurut Majelis Hakim cukup beralasan hukum Tergugat I dan II dinyatakan telah *wanprestasi* atau ingkar janji, dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga petitum ke-4 untuk itu dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas jelas-jelas menunjukkan *Judex Facti* telah salah memahami dan menerapkan hukum tentang *wanprestasi* (ingkar janji) dengan mendasarkannya pada suatu kesepakatan lisan tentang jual beli tanah yang merupakan perjanjian permulaan dan masih harus ditindaklanjuti (*voor overeenskomst*) antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi, yang mana secara hukum tidak sah, batal demi hukum dan karenanya tidak mengikat para pihak, disebabkan dalam perjanjian lisan tersebut unsur “hal tertentu” yang menjadi objek perjanjiannya, yaitu tanah terperkara yang didalilkan Termohon Kasasi/Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320



KUHPerdata sebagai suatu syarat sah perjanjian, hingga karenanya tidak mungkin ada perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan apabila perjanjiannya saja tidak sah secara hukum dan dianggap tidak pernah ada;

Bahwa selain alasan tersebut di atas, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas-jelas salah dan tidak sesuai hukum, karena walaupun dianggap ada perjanjian lisan antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi, yang *wanprestasi* (ingkar janji) justru adalah Termohon Kasasi (Penggugat), dimana Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai total harga jual beli tanah terperkara, yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan Pemohon Kasasi I dan II telah melaksanakan kewajiban (prestasi) nya dengan segera mengurus NJOP sepulangnya Pemohon Kasasi I dari Bandung dan telah melakukan penagihan kepada Termohon Kasasi untuk segera memenuhi kewajibannya membayar uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai total harga jual beli tanah, namun Termohon Kasasi selalu mengelak dan tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, bahkan ketika Pemohon Kasasi I mengingatkan Termohon Kasasi agar segera memenuhi kewajibannya, karena kalau lama nanti harga jual yang sudah ditentukan sebelumnya tidak mengikat lagi, justru dijawab oleh Termohon Kasasi agar apabila ada orang lain yang berminat dengan tanah terperkara jual saja kepada orang itu, dengan kata lain, Termohon Kasasi sudah membatalkan jual beli tersebut, dan mengenai hal ini terbukti di persidangan melalui keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi sendiri, yaitu Saksi Zainal dan Nursal serta saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II, yaitu Saksi Mazriani Ananda. Dari alat bukti surat, Pemohon Kasasi I dan II pun telah berhasil membuktikan tentang prestasi yang telah dilakukannya, yaitu telah melakukan pengurusan surat keterangan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan telah melakukan pembayaran pajak daerah untuk tahun 2012 pada tanggal 20 Februari 2012, yaitu dalam waktu lebih kurang 1 (satu) bulan sejak tanggal 13 Januari 2012;

Bahwa perjanjian lisan antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi tersebut merupakan perikatan timbal balik, dimana pada satu sisi yang menjadi debitor adalah Termohon Kasasi, karena

Halaman 41 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



Termohon Kasasi adalah pihak yang terutang harus melakukan sesuatu prestasi dan atau memberikan sesuatu kepada Pemohon Kasasi I dan II (kreditor) sejumlah uang sebesar 50% (lima puluh persen) dari total nilai harga jual tanah yang disepakati yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai uang muka sebelum pembuatan surat keterangan NJOP dan 50% (lima puluh persen) sisanya dibayar setelah surat keterangan NJOP selesai, sedangkan Termohon Kasasi baru membayar sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi, yang walaupun jual beli jadi dilakukan maka uang tersebut dapat dianggap sebagai sebagian dari uang muka, tapi karena jual beli tidak jadi dilakukan, maka adalah hal yang lazim dalam suatu jual beli apabila uang tanda jadi hangus dan menjadi milik Pemohon Kasasi I dan II, karena gagalnya jual beli tersebut bukan karena kesalahan Pemohon Kasasi I dan II, melainkan karena keinginan dan sikap dari Termohon Kasasi sendiri yang tidak melunasi uang muka sebesar yang disepakati waktu itu, yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) dari total nilai harga jual tanah terperkara, sedangkan di sisi lain Pemohon Kasasi I dan II juga adalah debitor yang berkewajiban melakukan pengurusan surat keterangan NJOP dan apabila telah menerima uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) yang diperjanjikan tersebut maka Pemohon Kasasi I dan II selanjutnya akan menyerahkan SHM Nomor 8790 a.n. Pemohon Kasasi I kepada notaris yang ditunjuk untuk dilakukan balik nama ke atas nama Termohon Kasasi (kreditor), tentunya segera setelah Termohon Kasasi (debitor) melakukan pelunasan sisa pembayaran harga tanah 50% (lima puluh persen)nya lagi. Akan tetapi fakta yang terjadi Pemohon Kasasi I dan II telah melaksanakan prestasinya sebagai debitor, namun di sisi lain Pemohon Kasasi I dan II tidak menerima kontra prestasi dari Termohon Kasasi selaku debitor;

Bahwa dari hal tersebut di atas, jelas dapat disimpulkan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dimana seharusnya yang *wanprestasi* adalah Termohon Kasasi/Penggugat yang dapat dikualifikasikan sebagai bentuk *wanprestasi* nomor 2, yaitu: "Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tapi tidak sebagaimana dijanjikan" (Karena Termohon Kasasi seharusnya wajib membayar uang muka sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai total harga jual tanah terperkara, yaitu sebesar Rp637.500.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu



rupiah), sedangkan Termohon Kasasi baru membayar uang tanda jadi sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah));

- Tidak benar dan tidak tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 46 alinea 4 yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. yang mengatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan demikian dari segala pertimbangan di atas, oleh karena terbukti surat-surat bukti tersebut berkaitan langsung dengan perjanjian lisan kedua belah pihak, maka untuk itu petitem ke 2 ini dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan hukum di atas jelas-jelas tidak tepat karena tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, karena *Judex Facti* telah mengabaikan asas kepatutan dan asas keadilan karena tidak seharusnya seluruh bukti tersebut dinyatakan sah dan berharga mengingat tidak semua bukti surat tersebut sesuai hukum. Benar Pemohon Kasasi I dan II mengakui menerima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut dari hasil transfer bank dari Termohon Kasasi, dan untuk bukti ini dapat diterima dan dinyatakan sah dan berharga. Akan tetapi terhadap bukti-bukti lainnya berupa bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat (Termohon Kasasi) kepada Turut Tergugat (Turut Termohon Kasasi) pada Rabu, 9 Januari 2013 Nomor 07/AL-Ad/I-2013 dan tambahan bukti pemblokiran SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes dari Penggugat (Termohon Kasasi) kepada Turut Tergugat (Turut Termohon Kasasi) pada Rabu, 6 Maret 2013 serta bukti surat tanggal 22 Januari 2013 Nomor 09/KHS/01/2013 dari Dra. Sofia Achnes melalui kuasa hukumnya rekan Syafrizal, S.H., kepada rekan H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H., tidak patut dan tidak sah secara hukum dinyatakan berharga karena tidak ada hak dari Termohon Kasasi untuk memblokir SHM Nomor 8790 a.n. Pemohon Kasasi I, dan juga terhadap surat dari Kuasa Hukum Pemohon Kasasi I dan II tersebut juga secara hukum tidak sah dan tidak patut karena surat-menyurat yang diadakan oleh advokat tidak dapat dijadikan bukti, karena surat-menyurat antar advokat tersebut dianggap *sun projudice*;

Halaman 43 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas-jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan hukum dan asas kepatutan serta keadilan, dan seharusnya ditolak;

- Tidak benar dan tidak tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 47 alinea terakhir yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. yang mengatakan sebagai berikut:

“Oleh karena terbukti telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik, untuk itu haruslah dilaksanakan kesepakatan tersebut, sedangkan mengenai luas tanah haruslah mengacu kepada bukti T.2 tentang “Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas” yang telah diukur oleh Turut Tergugat yang menyatakan bahwa luas tanah yang dikuasai secara fisik oleh Tergugat I adalah 2.364 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi), sehingga oleh karena itu petitum ini dapat dikabulkan dengan perbaikan luas tanah tersebut menjadi 2.364 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi)”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas tidak benar, tidak tepat dan tidak patut secara hukum serta tidak memenuhi rasa keadilan, karena hal-hal berikut:

Judex Facti telah salah menilai dan salah menerapkan hukum dalam putusannya *a quo*;

Bahwa hal-hal yang dimintakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam petitum ke-3 gugatannya tersebut yang dikabulkan oleh *Judex Facti* dengan menyatakan hal-hal yang diminta tersebut sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I, II dan Penggugat jelas-jelas telah menyalahi hukum dan *Judex Facti* telah melakukan *ultra petita*, dengan memutus melebihi dari apa yang diminta oleh Termohon Kasasi dalam petitumnya tersebut;



Hal tersebut bertentangan dan tidak sesuai hukum karena tidak benar isi kesepakatan lisan yang didalilkan Termohon Kasasi tersebut sah dan berharga dan berlaku sebagai undang-undang bagi Pemohon Kasasi I dan II dan Termohon Kasasi, karena kesepakatan lisan itu sendiri tidak sah, tidak memenuhi syarat sah sebuah kesepakatan/perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara dan karenanya jelas-jelas kesepakatan lisan tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Atas dasar hal tersebut maka jelas-jelas tidak sah dan tidak berharga serta tidak berlaku sebagai undang-undang isi kesepakatan yang didalilkan Termohon Kasasi tersebut, terlebih-lebih lagi isi kesepakatan lisan yang didalilkan Termohon Kasasi tersebut pun tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

Bahwa *Judex Facti* telah melakukan *ultra petita*, karena *Judex Facti* telah memutuskan melebihi dari petitum yang diminta oleh Termohon Kasasi/Penggugat, terlihat dalam putusannya yang menetapkan luas tanah Pemohon Kasasi I dan II seluas 2.364 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi), padahal dalam petitum gugatannya Termohon Kasasi/Penggugat menyatakan dan meminta ditetapkan luas tanah tersebut seluas ± 2.550 m. Karenanya terbukti *Judex Facti* telah melakukan tindakan yang tidak sesuai hukum melampaui kewenangannya dengan melakukan tindakan *ultra petita*;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengabulkan harga tanah bersih Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter sangat tidak memenuhi rasa keadilan, karena harga tersebut pada awalnya terjadi pada kesepakatan lisan 3 (tiga) tahun lalu yang telah dinyatakan batal oleh Termohon Kasasi/Penggugat sendiri. Selama hampir 2 (dua) tahun Pemohon Kasasi I dan II menunggu Termohon Kasasi/Penggugat untuk merealisasikan pemenuhan kewajibannya kepada Pemohon Kasasi I dan II membayar uang pembayaran pembelian tanah perkara, bahkan berkali-kali Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II menagih dan mengingatkan Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar harga jual beli tanah tersebut, bahkan dari sejak pemenuhan pembayaran uang muka 50% (lima puluh persen) sebelum surat keterangan NJOP selesai, akan tetapi Termohon Kasasi/Penggugat malah tidak menanggapi dan menyatakan kepada Pemohon Kasasi I: "Jual saja tanah itu kalau ada yang mau membelinya" dan Termohon Kasasi/Penggugat juga mengatakan kepada Saksi Zainal dan Saksi



Nursal yang diajukannya di persidangan *a quo* bahwa Termohon Kasasi/Penggugat tidak jadi membeli tanah tersebut dikarenakan ada rencana jalan di atas tanah milik Pemohon Kasasi I dan II yang dia ketahui dari rekannya di BPN (Turut Tergugat). Akan tetapi, setelah hampir 2 (dua) tahun, di saat harga tanah di lokasi tanah milik Pemohon Kasasi I dan II tersebut telah berharga lebih dari 3 (tiga) kali lipat dari harga tanah yang dulu disepakati jual belinya dengan Pemohon Kasasi I dan II, serta setelah mengetahui ternyata tidak benar ada rencana jalan di atas tanah tersebut, Termohon Kasasi/Penggugat mulai mengklaim bahwa Pemohon Kasasi I dan II telah terikat jual beli dengannya dengan harga yang dulu disepakati dan memblokir tanah Pemohon Kasasi I dan II dengan mengirim surat blokir kepada Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat untuk menghalang-halangi Pemohon Kasasi I dan II mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain, yang tentu saja hal tersebut telah melanggar hukum dan HAM dari Pemohon Kasasi I dan II; Bahwa atas tanah perkara benar telah dilakukan pengukuran pengembalian batas oleh Turut Tergugat dengan Berita Acara Nomor 390/2003.3.14.71/III/2013 tertanggal 26 Maret 2013, yang menyatakan bahwa bidang tanah SHM dahulu Nomor 1176 yang diuraikan dalam gambar sketsa Nomor 4694/0984 sekarang menjadi Nomor 8790 Surat Ukur Nomor 5176/Simpang Baru/2006 terdaftar a.n. Dra. Sofia Achnes, M.Si., akan tetapi luas tanah tersebut tetap seluas 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), tidak berubah menjadi 2.364 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh empat meter persegi) sebagaimana putusan *Judex Facti* dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN. Pbr *Juncto* Nomor 86/PDT/2015/PT PBR.;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tersebut benar-benar telah salah menerapkan hukum karena tidak benar, tidak patut dan telah melampaui batas kewenangannya dengan memutus melebihi apa yang diminta Termohon Kasasi/Penggugat di dalam petitum gugatannya (tindakan *ultra petita*);

- Tidak benar dan tidak tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 48 alinea pertama dan kedua yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. dengan penjelasan dan bantahan sebagaimana telah diuraikan pada bagian di

Halaman 46 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



atas, yang dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan dengan tanggapan dan bantahan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo* pada halaman 48 alinea pertama dan kedua, sebagai berikut:

a. Tidak benar dan tidak sesuai hukum pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* yang mengabulkan petitum ke 5 gugatan Termohon Kasasi/Penggugat, karena kesepakatan jual beli tanah seluas $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) SHM Nomor 8790 a.n. Dra. Sofia Achnes antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi syarat sah sebuah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara dimana tidak memenuhi syarat objektif tentang "hal tertentu" dan karenanya batal demi hukum, dianggap tidak pernah ada perjanjian atau pun kesepakatan lisan tersebut, hingga tidak menimbulkan akibat hukum apa pun terhadap pihak-pihak yang terlibat di dalamnya;

Bahwa dalil di atas, juga diberlakukan untuk membantah pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo* pada halaman 49 alinea kedua tentang petitum ke 11 gugatan *a quo*;

b. Bahwa terhadap kesepakatan jual beli tanah secara lisan tersebut juga belum dapat dikategorikan sebagai sebuah perjanjian yang mengikat pihak-pihak, karena baru merupakan *voor overeenskomst*, yaitu perjanjian permulaan yang akan ditindaklanjuti dibuat di hadapan Notaris. Oleh karena perjanjian lisan yang masih harus ditindaklanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, maka perjanjian seperti itu belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum;

c. Bahwa selain alasan-alasan tersebut di atas, perjanjian lisan itu sendiri pada dasarnya telah diingkari dan dinyatakan batal oleh Termohon Kasasi/Penggugat sendiri karena Termohon Kasasi/Penggugat mengetahui ada rencana jalan di tengah-tengah tanah Pemohon Kasasi I dan II yang menjadi objek jual beli, dan hal tersebut dinyatakan kepada Saksi Zainal dan Saksi Nursal, dimana kedua saksi tersebut telah menyampaikan kesaksiannya tentang hal demikian di depan persidangan dalam keadaan di bawah sumpah. Dengan demikian keterangan kedua orang saksi tersebut



sah secara hukum mengikat *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo*;

d. Bahwa atas hal-hal di atas, jelas-jelas berimplikasi hukum terhadap tidak benar, tidak tepat dan tidak sesuai hukum pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 48 alinea kedua, karena perjanjian lisan tersebut tidak sah, tidak memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dalam hal tidak terpenuhi unsur "hal tertentu", batal demi hukum, dan karenanya tidak mengikat Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II untuk patuh dan taat kepada isi kesepakatan lisan tanggal 13 Januari 2012;

e. Bahwa tidak benar Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II telah *wanprestasi*, justru Termohon Kasasi/Penggugatlah yang telah *wanprestasi* sebagaimana telah dibahas pada bagian di atas yang dianggap terulang kembali dan satu kesatuan dengan tanggapan/bantahan Pemohon Kasasi I dan II pada bagian ini, dan karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* pada petitum ke 6 gugatannya yang telah dikabulkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. *Juncto* 86/PDT/2015/PT PBR. tidak tepat, tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karenanya harus ditolak;

- Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya halaman 48 alinea ketiga dan halaman 49 alinea pertama untuk membahas petitum ke-7, ke-10 dan ke-12 telah benar sesuai hukum, akan tetapi *Judex Facti* telah salah dalam memformulasikan putusannya dalam hal ini dalam memformulasikan putusannya pada bagian diktum amar putusan nya, dimana seharusnya terhadap gugatan yang dikabulkan sebagian, terhadap petitum yang ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima harus dinyatakan dalam diktum tersebut, bukannya kemudian menghilangkan petitum dari diktum;

Bahwa formulasi putusan diatur dalam Pasal 184 ayat (1) HIR atau Pasal 195 RBg, yang mengatur dan menegaskan bahwa apabila tidak mengikuti susunan perumusan yang digariskan pasal tersebut, maka putusan tersebut menjadi tidak sah dan harus dibatalkan *vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1975 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Sip/1976;

Halaman 48 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



- Tidak benar dan tidak tepat menurut hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. halaman 48 alinea ke-4 dan ke-5 berkenaan tentang petitum ke-8 dan ke-9, halaman 49 alinea ke-2 tentang petitum ke-11 gugatan Termohon Kasasi/Penggugat yang diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusannya Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. dengan penjelasan dan bantahan sebagaimana telah diuraikan pada bagian di atas, yang dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan dengan tanggapan dan bantahan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang telah tegas menyatakan perjanjian lisan antara Pemohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi tidak sah dan batal demi hukum, karenanya isi kesepakatan tersebut tidak mengikat kepada masing-masing pihak, sehingga petitum ke 8, 9 dan 11 yang dikabulkan *Judex Facti* dalam putusan nya *a quo* tidak beralasan hukum untuk diterima, dan seharusnya dinyatakan ditolak;
- 4. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru Yang Memperkuat Dan Mengambil Alih Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 86/PDT/2015/PT PBR. *Juncto* Nomor 129/Pdt.G/2014/PN Pbr. Tidak Cermat dan Tidak Tepat Dalam Menilai Bagian Rekonvensi Gugatan *A Quo*;
Dalam bagian rekonvensi gugatan *a quo* pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tidak tepat dan tidak menerapkan hukum secara benar, karenanya haruslah dikoreksi oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. pada pemeriksaan tingkat kasasi ini;
Bahwa oleh karena telah terbukti sebenarnya secara hukum yang melakukan *wanprestasi* itu adalah Termohon Kasasi/Penggugat, maka sepatutnya gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II dapat dikabulkan berdasarkan pertimbangan hukum yang telah disampaikan di atas, yang menjadi satu kesatuan secara utuh dan tidak terpisahkan dengan tanggapan dan penjelasan/bantahan pada bagian ini;
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Halaman 49 dari 51 hal.Put. Nomor 173 K/Pdt/2016



Bahwa Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi dengan Tergugat I dan II Konvensi/Para Pemohon Kasasi tanggal 13 Januari 2012 sah dan berharga. Hal tersebut menunjukkan adanya perjanjian jual beli tanah sengketa antara Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi dengan Tergugat I dan II Konvensi/Para Pemohon Kasasi;

Bahwa uang *down payment* telah pula diterima oleh Tergugat I dan II Konvensi/Para Pemohon Kasasi sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tetapi ternyata Tergugat I dan II Konvensi/Para Pemohon Kasasi telah ingkar janji yaitu tidak menindaklanjuti perjanjian jual beli sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Dra. SOFIA ACHNES, M.Si., dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Dra. SOFIA ACHNES, M.Si.**, dan **2. Drs. H. ELPIAN ANWAR** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./ ttd./
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
ttd./
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./
Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

NIP. 19610313 198803 1 003