



I. **Mahkamah Agung RI :**

Tanggal : 11 September 1996.  
Nomor : 3317 K/Pdt/1995.  
Majelis : 1. Ny. Hj. Mursiah Bustaman, SH.  
2. Toton Suprpto, SH.  
3. Soekardjan Hadisoesanto, SH.

II. **Para Pihak :**

Jakoeboes Musa, Pemohon kasasi I, juga Termohon kasasi II, dahulu tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi-Terbanding ;

m e l a w a n :

Washika Jayanata, Termohon kasasi I juga Pemohon kasasi II, dahulu Penggugat kompensi/Tergugat rekonpensi -Pembanding ;

d a n

PT. Panca Suryanata, Turut Termohon kasasi juga Termohon kasasi II, dahulu Tergugat II/Terbanding ;

III. **Nama Sebutan :**

– Perbuatan melawan hukum.

IV. **Klasifikasi :**

01/280 Perbuatan melawan hukum.  
– Perbuatan melawab hukum oleh perseorangan.

V. **Kaedah Hukum :**

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa telah diperjanjikan bahwa penggugat berhak membeli kembali tanah yang telah dijualnya, maka gugatan penggugat harus ditolak dan perbuatan penggugat yang masih menguasai obyek sengketa yang telah dijualnya tersebut adalah meru-



pakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan tergugat. Bahwa pemakaian atau penggunaan perumahan (hak rekuirasi) adalah sah apabila ada persetujuan dari pemilik ;

**VI. Pasal/Peraturan yang terkait :**

- Pasal 1365 BW.

**VII. Fakta/Dalil Gugatan :**

**Dalam Kompensi :**

- Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik persil/bangunan jalan Kombes Pol. M. Durjat No. 40 A Sidoarjo dengan Sertifikat Hak Milik No. 108, No. 722 dan No. 409 persil bangunan itu dijadikan jaminan atas kredit yang diperoleh PT. Panca Suryanata dari BRI Cabang Sidoarjo ;
- Bahwa pada bulan Desember telah dicapai kata sepakat antara penggugat dan tergugat I untuk mengalihkan seluruh kredit tersebut kepada Tergugat I dalam rangka pengalihan kredit itu telah dilakukan ikatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat I atas persil/bangunan sengketa sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 119, No. 122 dan No. 125 tanggal 30 Desember 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Sukarini, SH ;
- Bahwa selanjutnya telah tercapai kata sepakat antara penggugat dengan tergugat bahwa persil/bangunan sengketa akan dibeli kembali oleh penggugat. Sehubungan dengan hal tersebut penggugat telah menulis surat kepada tergugat I pada tanggal 23 Maret 1992. Bahwa tergugat I selanjutnya meneruskan surat tersebut kepada Direktur BRI Pusat di Jakarta yang maksudnya :
  - Harga pembelian persil itu disesuaikan dengan kondisi kredit yang diambil oleh tergugat I ;



- Jaminan yang dimaksud dapat diganti dengan jaminan lain yang sesuai ;
- bahwa sesuai surat tersebut BRI menyampaikan kepada Tergugat I untuk melakukan negoisasi dengan penggugat, serta memberitahukan jaminan pengganti kepada BRI Cabang Sidoarjo, sesuai perhitungan kredit yang diambil alih Tergugat I, maka nilai persil itu sebesar Rp.181.500.000,-
- bahwa dengan terdapatnya nilai penafsiran harga penggantian obyek sengketa maka penggugat menghubungi tergugat I untuk merealisasikan penjualan kembali obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, namun tergugat I belum melaksanakan kewajibannya, sehingga tergugat I melakukan wanprestasi ;
- Bahwa penggugat telah berulang kali menegur, tetapi sampai sekarang belum dilaksanakan juga, dengan alasan tergugat I minta agar obyek sengketa tidak dinilai dengan kondisi kredit yang diambil alih ;

**Dalam Rekonpensi :**

- bahwa berdasarkan pengalihan kredit yang dilakukan tergugat I kepada para penggugat rekonpensi, sesuai jual beli No. 119, No. 122 dan No. 125 tanggal 30 Desember 1991, namun kenyataan masih dalam penguasaan tergugat rekonpensi ;
- Bahwa Penggugat rekonpensi telah minta agar obyek sengketa segera dilakukan pengosongan dan diserahkan kepada para penggugat rekonpensi namun tidak dihiraukannya, oleh karena itu tergugat rekonpensi telah ingkar janji atau perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat rekonpensi ;
- Oleh karena itu penggugat rekonpensi meminta pada Pengadilan Negeri agar siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menye-



rahkan obyek sengketa kepada para penggugat rekonsensi dalam waktu 14 hari setelah putusan diucapkan ;

### VIII. Pertimbangan Pengadilan Negeri :

#### Dalam Kompensi :

- Bahwa dari bukti T.I, dan II-6 dan P-XI terbukti PT. Panca Suryanata telah diambil alih tergugat I dan seluruh aset termasuk obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa dalam gugatan penggugat telah dinyatakan oleh penggugat tentang nilai persil/obyek sengketa - adalah sejumlah Rp. 181.500.000 (seratus delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan nilai tersebut adalah kesepakatan penggugat dan tergugat ;
- Bahwa dalam bukti saksi ternyata tidak ada kesepakatan tersebut tetapi memang ada kesepakatan untuk dapat dibeli oleh penggugat ;
- Bahwa pada saat pengambilan alih bulan Desember 1991 apakah tidak ada kemungkinan kenaikan harga sesuai perkembangan kota dan nilai uang ;
- Bahwa dari keterangan saksi BRI belum ada kesepakatan antara penggugat dan tergugat ;
- Bahwa menurut penggugat nilai bangunan sengketa adalah Rp. 141.100.000,- dan penggugat bersedia membeli kembali dengan harga Rp.181.500.000,- sedang sesuai bukti akte jual beli bangunan sengketa ternyata terdiri dari SHM No. 108, 722 dan 409 masing-masing senilai jual beli Rp.181.500.000,-, Rp. 25.000.000,- dan Rp. 28.650.000,- ;
- Sehingga tidak beralasan kesepakatan jual beli keseluruhan dihargai oleh penggugat seharga Rp.181.500.000,-
- Bahwa kesepakatan untuk nilai harga jual beli bangunan sengketa tidak pernah ada sehingga penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya ;



#### **Dalam Rekonpensi :**

- Bahwa berdasarkan saksi penggugat dari BRI memang benar pada waktu over persil bangunan sengketa harus dalam keadaan kosong ;
- Bahwa berdasarkan bukti T.I+II-9 pasal 5 dan T.I+II pasal 5, maka jual beli tersebut dalam keadaan kosong dari penghuni maupun barang-barang penghuni ;
- bahwa Pengadilan Negeri berkesimpulan dalil yang dikemukakan penggugat dalam rekonpensi yaitu tergugat rekonpensi telah melakukan ingkar janji dan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa permohonan dari penggugat rekonpensi untuk dapatnya putusan dilaksanakan dahulu sesuai bukti P.VIII, IX, X perjanjian ikatan jual beli obyek sengketa pasal 5 maka secara autentik sudah benar dan patut dikabulkan ;

#### **Amar Pengadilan Negeri.**

##### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

##### **Dalam rekonpensi :**

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan tergugat rekonpensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi/perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat rekonpensi ;
- Menghukum tergugat rekonpensi serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat rekonpensi dalam waktu 14 hari setelah putusan diucapkan ;
- Menyatakan sebagai hukumnya bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;



- Menolak gugatan penggugat rekonsensi untuk selain dan selebihnya ;

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi :**

- Menghukum penggugat dalam kompensi/tergugat rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir berjumlah Rp. 92.000,-

**Majelis Pengadilan Negeri :**

1. Bernard Djohan Simatupang, SH.
2. Bambang Chatiarso, SH.
3. Ny. Ida Setiyawati Tjandra, SH.

**IX. Pertimbangan Pengadilan Tinggi :**

- Bahwa tidak dipersengketakan oleh kedua belah pihak pada tanggal 30 Desember 1991 telah dibuat perjanjian jual beli tanah sengketa ternyata dari akte No.119, akta No. 722 dan akta No. 409 ;
- Bahwa pasal 4 dari akta-akta tersebut menentukan dengan dibayar lunasnya uang harga jual beli tanah sengketa maka tanah tersebut terhitung dari dibuatnya perjanjian sudah ada dalam kekuasaan pihak kedua (tergugat I Kompensi/penggugat I rekonsensi/terbanding ;
- Bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan bentuk ikatan bersyarat, hal mana terlihat dari bunyi akta tersebut antara lain bahwa akta jual beli akan segera dilaksanakan dihadapan PPAT bilamana surat-surat yang diperlukan sudah diurus ;
- Bahwa bunyi pasal 3 dari akta-akta tersebut menentukan pembayaran diperhitungkan sebagai pinjaman kredit PT. Panca Suryanata kepada BRI maka sebagai akibatnya dalam pasal 4 ditentukan bahwa seolah-olah tanah sengketa sebagai obyek jual beli menjadi hak dan kepunyaan tergugat I/penggugat I rekonsensi ;



- Bahwa tidak dibuktikan oleh Penggugat konpensi/tergugat rekonsensi bahwa perjanjian jual beli tersebut sudah direalisasikan dan lebih dari itu tanah sengketa masih dikuasainya, maka tidak dapat dikatakan telah terjadi ;
- Berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan hakim pertama tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

**Dalam Rekonsensi :**

- Bahwa karena perjanjian jual beli tanah sengketa belum direalisasikan maka tuntutan Penggugat I rekonsensi/tergugat konpensi masih prematur untuk diajukan, maka tuntutan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;

**Amar putusan Pengadilan Pengadilan Tinggi :**

- Menerima permohonan banding dari penggugat konpensi/tergugat rekonsensi/pembanding ;
- Membatalkan putusan PN Sidoarjo tanggal 30 September 1993 No. 34/Pdt.G/1993/PN.Sda. yang dimohonkan banding ;

**Dan Mengadili Sendiri :**

**Dalam Konpensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- menolak eksepsi para tergugat/terpanding ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan gugatan penggugat/pembanding tidak dapat diterima ;



**Dalam rekonsensi :**

- Menyatakan gugatan para penggugat rekonsensi/terbanding tidak dapat diterima ;

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi :**

- Menghukum penggugat kompensi/tergugat rekonsensi/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat I sebesar Rp.92.000,- dan tingkat banding sebesar Rp.20.000,-

**Majelis Pengadilan Tinggi :**

1. Hasan Gasim Shahab, SH.
2. M. Sanusi, SH.
3. Suharto, SH.

**X. Alasan Kasasi :**

- Bahwa nilai aset milik pemohon kasasi dijual kepada termohon kasasi I adalah Rp.8.500.000.000,- sedang kredit pemohon kasasi kepada BRI yang diambil alih pemohon kasasi I sebesar Rp.6.500.000.000,- kalau para termohon kasasi telah menyatakan telah terjadi jual beli atas aset tersebut, maka para termohon kasasi berkewajiban membayar kepada pemohon kasasi sebesar Rp.2.000.000.000,- ;
- Bahwa perihal wanprestasi termohon kasasi I tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana tercantum dalam bukti P.I dan P.II ;

**Pertimbangan Mahkamah Agung :**

- Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan tersebut menurut Mahkamah Agung putusan Pengadilan Tinggi tidak dibenarkan dengan pertimbangan yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Komber Pol. M. Durjat No. 40 A Sidoarjo terdiri dari



3 Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 108, No. 722, No. 409 ;

- Bahwa telah terjadi jual beli antara penggugat dengan tergugat I seharga Rp. 181.500.000,- di depan Notaris ;
- Bahwa berdasarkan jual beli tersebut beralih hak milik penggugat kepada tergugat I, yaitu obyek sengketa menjadi milik tergugat I ;
- bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa benar telah diperjanjikan penggugat berhak membeli kembali tanah tersebut dengan harga sama ;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut obyek sengketa adalah milik sah dari tergugat I/pemohon kasasi I ;
- Bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh sebab itu gugatan penggugat asal ditolak ;

**Amar Mahkamah Agung :**

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi II Washika Jayanata tersebut ;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : Jakoeboes Musa tersebut ;
- Membatalkan putusan PT Surabaya tanggal 20 Pebruari 1995 No. 899/Pdt/1994/PT.Sby. ;

**Mengadili Sendiri :**

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam rekonsensi :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam rekonsensi ;



3. Menghukum Tergugat dalam reconpensi serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa berupa tanah dan rumah terletak di Jalan Kombes Pol. M. Durjat No. 40 A Sidoarjo kepada Penggugat reconpensi dalam waktu 14 hari setelah putusan diucapkan ;
4. Menolak gugatan Penggugat dalam reconpensi untuk selain dan selebihnya ;

Menghukum Pemohon kasasi II/Penggugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

**XI. Catatan/Remark :**