



P U T U S A N

Nomor : 872 K/PDT/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AHMAD ABDURAHMAN**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Raya I RT. 002/RW.006 Kel. Dalam Bugis, Kec. Pontianak Timur ;
 2. **BUDI WONG**, bertempat tinggal di Jalan Surya No. 89 RT. 002/RW.023, Kel. Parit Tokaya, Kec. Pontianak Selatan ;
 3. **ELIAS EFFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Cikditiro No. 104 RT.002/RW 003, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak Kota ;
 4. **ERIK RADJALI**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Baru No. 7B RT.004/RW. 005, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak Kota ;
 5. **LAUW KHA TJUAN als VEDRICA**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Baru No. 8B RT.004/RW.005, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak Kota ;
 6. **LUKMAN SUCIPTO LIEM**, bertempat tinggal di Jalan Antasari No. 72 RT.002/RW.003, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak Kota ;
 7. **THERY NISIA. R**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setia Budi Gang I RT.003/RW.009, Kel. Benua Melayu Darat Kec. Pontianak Selatan ;
 8. **TJENG GEK PHENG alias EDDY**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Gg. Peniti Baru/16A RT.003/RW.011, Kel. Benua Melayu Laut, Kec. Pontianak Selatan ;
 9. **TJUNG HADI**, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih No.29 RT.003/RW.006, Kel. Tengah, Kec. Pontianak Kota ;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada W. Suwito, S.H., M.H., dkk., para Advokat/Penasihat Hukum W. Suwito, S.H., & Associates, berkantor di Jalan Purnama, Ruko



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

Pinangsia Purnama No. 1 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2008 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II s/d V, VII, IX, XII s/d XIV / Pembanding I s/d VI, VIII s/d X ;

m e l a w a n

BAMBANG WIDJANARKO, Direktur PT. Seroja Plaza Developer, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Seroja Plaza Developer, bertempat tinggal di Jalan Sultan Muhammad No. 161, RT.001/RW 001, Kelurahan Benua Melayu Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Theresia Ms. Pessy, S.H., M.H., dk., para Advokat, berkantor di Jalan Zainuddin No. 17, Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2007 ;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n

1. WALI KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Rahadi Usman, Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Uray Berty Apriani, S.H., dan Metty Mediana, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Agustus 2007 ;

2. ABDURAHMAN ALWI ;

3. KUSNADI Hianto als Ng TJENG HOK ;

4. LIU DJIN KHIONG ;

5. TAN KIT TIO ;

6. TE MUI KIANG ;

7. SOEJATI ALI ;

8. SUANDI SALIM ;

9. SISANTO ;

Kesemuanya bertempat tinggal di Kompleks Perbelanjaan Khatulistiwa Plaza Jalan Diponegoro No. 46 Pontianak ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat, Tergugat I, VI, VIII, X, XI, XV s/d XVII/para Turut Terbanding dan Pembanding VII ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II s/d V, VII, IX, XII s/d XIV /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I s/d VI, VIII s/d X telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor : 4322, Surat Ukur Nomor 1677/D. Sekip/2003, berukuran luas 4.601 m², terletak di Jalan Diponegoro, Pontianak ;

Bahwa Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut adalah atas dasar perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat tentang Izin Pengajuan Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 01 Tahun 1984 atas Pemerintah Kota Pontianak Kepada PT. Seroja Plaza Developer, sebagaimana Akta Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 tanggal 6 Nopember 2001 ;

Bahwa dalam perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat diatur mengenai kewajiban Penggugat untuk membayar retribusi kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) selama 10 tahun sesuai jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor : 4322 atas nama Penggugat, dan yang menjadi hak Penggugat adalah mengelola dan mendirikan bangunan-bangunan yang peruntukannya sebagai tempat usaha ;

Bahwa di atas tanah Hak Pengelolaan yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana posita 1, telah berdiri bangunan pasar dikenal dengan Pusat Perbelanjaan Khatulistiwa Plaza yang banyaknya 298 kios, di antaranya adalah milik para Tergugat ;

Bahwa sebelum perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4322 atas nama Penggugat pada tahun 2003, Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo telah dipecah menjadi beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 1984, kemudian sebagiannya dialihkan kepada para Tergugat, yang rinciannya adalah :

- 1) Sertifikat HGB Nomor : 309/1/18 berukuran luas 9 M² atas nama Tergugat I ;
- 2) Sertifikat HGB Nomor : 90/1/92 berukuran luas 12 M² dan Sertifikat HGB Nomor : 97/1/80 berukuran 9 M² atas nama Tergugat II ;
- 3) Sertifikat HGB Nomor : 34/1/4 berukuran luas 26 M² atas nama Tergugat III ;
- 4) Sertifikat HGB Nomor : 96/1/79 berukuran luas 12 M² atas nama Tergugat IV ;
- 5) Sertifikat HGB Nomor : 8/1/88 berukuran luas 9 M² atas nama Tergugat V ;
- 6) Sertifikat HGB Nomor : 93/1/76 berukuran luas 9 M² atas nama Tergugat VI ;
- 7) Sertifikat HGB Nomor : 101/1/86 berukuran luas 9 M² atas nama Tergugat VIII ;

Hal 3 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Sertifikat HGB Nomor : 108/1/96 berukuran luas 19 M2 atas nama Tergugat VIII ;
- 9) Sertifikat HGB Nomor : 114/1/05 berukuran luas 19 M2 atas nama Tergugat IX ;
- 10) Sertifikat HGB Nomor : 99/1/84 berukuran luas 9 M2 atas nama Tergugat X ;
- 11) Sertifikat HGB Nomor : 100/1/85 berukuran luas 9 M2 atas nama Tergugat XI ;
- 12) Sertifikat HGB Nomor : 27/1/21 berukuran luas 20 M2 atas nama Tergugat XII ;
- 13) Sertifikat HGB Nomor : 90/1/71 berukuran luas 9 M2 dan Sertifikat HGB Nomor : 51/1/27 berukuran 11 M2 atas nama Tergugat XIII ;
- 14) Sertifikat HGB Nomor : 106/1/94 berukuran luas 19 M2 atas nama Tergugat XIV ;
- 15) Sertifikat HGB Nomor : 564/1/113 berukuran luas 9 M2 atas nama Tergugat XV ;
- 16) Sertifikat HGB Nomor : 16/1/19 berukuran luas 11 M2 dan Sertifikat HGB Nomor : 15/1/24 berukuran 12 M2 atas nama Tergugat XVI ;

Bahwa sertifikat-sertifikat HGB milik para Tergugat telah berakhir masa berlakunya tahun 2004 ;

Bahwa untuk perpanjangan sertifikat-sertifikat HGB pada posita 3 di atas para Tergugat wajib melunasi retribusi sebagai kompensasi retribusi yang telah dibayar Penggugat kepada Turut Tergugat sebagaimana posita 1, bunga atas keterlambatan pelunasan retribusi terhitung dari bulan September 2001 sampai dengan Juni 2007 (selama 67 bulan) dan biaya pelayanan yang disediakan Penggugat (service charge) terhitung dari tahun 2004 s/d 2024 ;

- Bahwa besarnya retribusi perhitungannya adalah luas tanah x Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) x 5 % x 20 tahun masa berlakunya hak guna bangunan, sedangkan Nilai Jual Obyek Pajak sebesar Rp. 1.573.000,- (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)/M2, jadi besarnya retribusi per 1 m2 adalah Rp. 1.573.000,- (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) ;
- Bahwa biaya pelayanan yang disediakan Penggugat (service charge) terhitung dari tahun 2004 s/d 2024 yang besarnya Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah)/M2/bulan, jadi untuk jangka waktu 20 tahun adalah sebesar Rp. 6.000,-/M2 x 240 bulan = Rp. 1.440.000,- (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)/M2 ;

Jadi total yang harus dibayar oleh para Tergugat sebesar Rp. 3.013.000,-



(tiga juta tiga belas ribu rupiah)/M2 ;

Bahwa dengan demikian retribusi + bunga atas keterlambatan pelunasan retribusi + biaya pelayanan (service charge) yang menjadi hak Penggugat yang harus dibayar masing-masing Tergugat adalah :

- 1) Tergugat I dengan luas tanah 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 2) Tergugat II dengan luas tanah 21 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 63.273.000,- (enam puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) ;
- 3) Tergugat III dengan luas 26 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 78.338.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;
- 4) Tergugat IV dengan luas 12 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 36.156.000,- (tiga puluh enam juta seratus lima puluh enam ribu rupiah) ;
- 5) Tergugat V dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 6) Tergugat VI dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 7) Tergugat VII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 8) Tergugat VIII dengan luas 19 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 9) Tergugat IX dengan luas 19 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
- 10) Tergugat X dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah);
- 11) Tergugat XI dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah); -
- 12) Tergugat XII dengan luas 20 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 60.260.000,- (enam puluh juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);
- 13) Tergugat XIII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 14) Tergugat XIV dengan luas 11 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 33.143.000,- (tiga puluh tiga juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah) ;
- 15) Tergugat XV dengan luas 19 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 16) Tergugat XVI dengan luas 23 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 69.299.000,- (enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;
- 17) Tergugat XVII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua



puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;

Kewajiban tersebut harus dibayar para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ;

Bahwa Penggugat telah memberikan teguran (somasi) kepada para Tergugat untuk melunasi kewajibannya sehingga para Tergugat dapat memperpanjang sertifikat Hak Guna Bangunan miliknya, namun hingga gugatan ini diajukan para Tergugat tidak juga beritikad baik memenuhi kewajibannya, oleh karena itu Tergugat nyata-nyata wanprestasi, sehingga sangatlah patut Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap para Tergugat agar para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya membayar retribusi berikut bunga keterlambatan pembayaran retribusi dan membayar biaya pelayanan (service charge) pada posita 4 ;

Bahwa di samping kewajiban pada poin 5 di atas, Penggugat juga mohon agar terhadap para Tergugat dikenakan bunga sebesar 1,50 % dari besarnya retribusi + biaya pelayanan (service charge) yang harus dibayar masing-masing Tergugat untuk setiap bulan keterlambatan, terhitung sejak tahun 2004 hingga para Tergugat melunasi kewajibannya itu, dengan rincian :

- Tergugat I Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat II Rp. 63.273.000,- x 1,5 % = Rp. 949.095,- dibulatkan menjadi Rp. 949.100,- (sembilan ratus empat puluh sembilan ribu seratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat III Rp. 78.338.000,- x 1,5 % = Rp. 1.175.070,- dibulatkan menjadi Rp. 1.175.100,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu seratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat IV Rp. 36.156.000,- x 1,5 % = Rp. 542.340,- dibulatkan menjadi Rp. 542.300,- (lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat V Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat VI Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat VII Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat VIII Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat IX Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat X Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XI Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XII Rp. 60.260.000,- x 1,5 % = Rp. 903.900,- dibulatkan menjadi Rp. 903.900,- (sembilan ratus tiga ribu sembilan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XIII Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XIV Rp. 33.143.000,- x 1,5 % = Rp. 497.145,- dibulatkan menjadi Rp. 497.100,- (empat ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XV Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XVI Rp. 69.299.000,- x 1,5 % = Rp. 1.039.485,- dibulatkan menjadi Rp. 1.039.500,- (satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XVII Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;

Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar pada Penggugat, dengan ini Penggugat mohon provisi kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak cq. Majelis Hakim agar kios-kios milik para Tergugat ditutup dan disegel sementara hingga putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa selain alasan di atas, dengan telah berakhirnya Hak Guna Bangunan milik para Tergugat, maka ijin usaha dan ijin tempat usaha milik para Tergugat juga telah berakhir dengan sendirinya, sehingga para Tergugat membuka usahanya secara illegal (melanggar hukum) ;

Hal 7 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Bahwa Penggugat khawatir para Tergugat tidak beritikad baik memenuhi kewajibannya, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pontianak cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas harta kekayaan milik para Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, surat permohonan sita akan Penggugat ajukan tersendiri ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti otentik yang menurut ketentuan undang-undang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal lagi oleh para Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari para Tergugat ;

Berdasarkan alasan-alasan di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pontianak cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat ;
2. Menutup dan menyegel sementara kios-kios milik para Tergugat hingga putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para Tergugat wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya membayar retribusi berikut bunga atas keterlambatan pembayaran retribusi dan membayar biaya pelayanan (service charge) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar retribusi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus masing-masing :
 - 1) Tergugat I dengan luas tanah 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
 - 2) Tergugat II dengan luas tanah 21 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 63.273.000,- (enam puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) ;
 - 3) Tergugat III dengan luas 26 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 78.338.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;
 - 4) Tergugat IV dengan luas 12 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 36.156.000,-



- (tiga puluh enam juta seratus lima puluh enam ribu rupiah) ;
- 5) Tergugat V dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah); -
- 6) Tergugat VI dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 7) Tergugat VII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 8) Tergugat VIII dengan luas 19 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 9) Tergugat IX dengan luas 19 M2 x Rp.3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 10)Tergugat X dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 11)Tergugat XI dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 12)Tergugat XII dengan luas 20 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 60.260.000,- (enam puluh juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) ;
- 13)Tergugat XIII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
- 14)Tergugat XIV dengan luas 11 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 33.143.000,- (tiga puluh tiga juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah) ;
- 15)Tergugat XV dengan luas 19 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
- 16)Tergugat XVI dengan luas 23 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 69.299.000,- (enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;
- 17)Tergugat XVII dengan luas 9 M2 x Rp. 3.013.000 = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1,5 % dari besarnya retribusi + biaya pelayanan (service charge) yang harus dibayar masing-masing Tergugat untuk setiap bulan keterlambatan, terhitung sejak tahun 2004 hingga para Tergugat melunasi kewajibannya itu, dengan rincian :
- Tergugat I Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat II Rp.63.273.000,- x 1,5 % = Rp. 949.095,- dibulatkan menjadi Rp. 949.100,- (sembilan ratus empat puluh sembilan ribu seratus rupiah) /



bulan ;

- Tergugat III Rp. 78.338.000,- x 1,5 % = Rp. 1.175.070,- dibulatkan menjadi Rp. 1.175.100,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu seratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat IV Rp. 36.156.000,- x 1,5 % = Rp. 542.340,- dibulatkan menjadi Rp. 542.300,- (lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat V Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat VI Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat VII Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat VIII Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat IX Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat X Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XI Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XII Rp. 60.260.000,- x 1,5 % = Rp. 903.900,- dibulatkan menjadi Rp. 903.900,- (sembilan ratus tiga ribu sembilan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XIII Rp. . 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XIV Rp. 33.143.000,- x 1,5 % = Rp. 497.145,- dibulatkan menjadi Rp. 497.100,- (empat ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XV Rp. 57.247.000,- x 1,5 % = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,- (delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XVI Rp. 69.299.000,- x 1,5 % = Rp. 1.039.485,- dibulatkan menjadi Rp. 1.039.500,- (satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) / bulan ;
- Tergugat XVII Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) /



bulan ;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari pihak Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain : "Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)" ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III s/d V, VII, IX s/d XIII mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi

- Eksepsi Error In Persona (exception in persona)

1. Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanighied ;

Bahwa Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak untuk menggugat dalam perkara a quo, dengan alasan surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat tidak berdasar hukum dengan menyampingkan hak-hak para Tergugat selaku pemegang Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 atas nama Turut Tergugat yang belum berakhir pada saat dibuatnya perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana Surat Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 tanggal 6 November 2001 ;

2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat ;

Bahwa penguasaan ruko di Khatulistiwa Plaza oleh para Tergugat adalah sah dan berdasar hukum sebab para Tergugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 atas nama Turut Tergugat yang belum berakhir pada saat dibuatnya perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana Surat Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 tanggal 6 November 2001 ;

- Exceptio Obscur Libel (gugatan Penggugat yang ditujukan kepada para Tergugat adalah tidak jelas alias kabur).

Tidak jelasnya dasar hukum dalil, karena posita atau fundamentum petendi perkara a quo tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan selain itu gugatan a quo juga tidak jelas dasar fakta (feteliejke grond) yang menyebabkan gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) berakibat pada tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhinya syarat formil, sehingga bertentangan dengan Yurisprudensi putusan MARI No. 250 K/Pdt/1984. Dimana Penggugat juga mendalilkan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap sesuatu yang tidak pernah diperjanjikannya dengan Penggugat sebelumnya ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kiranya sangat berdasar atas hukum dan cukup beralasan bagi para Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk "Menerima dan mengabulkan eksepsi para Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak demi hukum atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)" ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa apa yang termuat dalam jawaban pokok perkara konvensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa para Penggugat Rekonvensi adalah merupakan para pedagang Khatulistiwa Plaza yang memiliki kios-kios di Khatulistiwa Plaza dengan cara membeli dan juga merupakan pemegang Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 yang masing-masing berakhir pada tanggal 8 Maret 2004 atau belum berakhir pada saat dibuatnya perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat sebagaimana Surat Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 HPL tanggal 6 November 2001 ;
3. Bahwa karena masa berlakunya Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 1 Tahun 1984 akan berakhir, maka para Penggugat Rekonvensi mengikatkan diri dengan perjanjian No. 17/SPVI/2000 dengan Pemerintah Kota Pontianak agar para Penggugat Rekonvensi diberikan prioritas untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 yang berakhir pada tanggal 8 Maret 2004 tersebut ;
4. Bahwa sebelum masa berakhirnya Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 HPL Nomor : 1/1984 tersebut, tanpa sepengetahuan para Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 HPL Nomor : 1/1984 tersebut sebagaimana ke Surat Perjanjian No.8/SP-XI/2001 yang pada prinsipnya sangat merugikan kepentingan para Penggugat Rekonvensi sebagai pedagang yang menggantungkan nafkahnya di tempat usaha tersebut ;

Hal 12 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat sebagaimana Surat Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 HPL tanggal 6 November 2001 tersebut telah melanggar syarat-syarat perjanjian secara prinsip (vide 1320 KUHPerd) sehingga dengan sendirinya batal demi hukum (Nietig, Null and Void), yaitu mengenyampingkan keberadaan para Penggugat Rekonvensi selaku pemegang Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 yang masing-masing berakhir pada tanggal 8 Maret 2004 atau belum berakhir pada saat dibuatnya perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat tersebut, dan perjanjian tersebut pada prinsipnya adalah merupakan golongan kontrak/perjanjian tertentu yang memerlukan izin para Tergugat selaku pemegang Hak Guna Bangunan di atas sebagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1 Tahun 1984 tersebut ;
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah berulang kali serta dengan berbagai cara mengganggu jalannya usaha para Penggugat Rekonvensi yang berdagang di Khatulistiwa Plaza tersebut, dengan melakukan kalkulasi secara sepihak terhadap sejumlah biaya dan memaksakan kehendak terhadap para Penggugat Rekonvensi tersebut, terlebih dengan nilai nominal yang ditetapkan dengan etika tidak baik (bad faith), hal tersebut sangat mengganggu jalannya usaha Penggugat Rekonvensi. Sehingga menimbulkan kerugian materil maupun immateriil yang tidak ternilai baik bagi Penggugat IV Rekonvensi ;
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerd data sehingga mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateriil terhadap para Penggugat Rekonvensi, maka adalah berdasar apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar lunas kerugian yang telah dialami oleh para Penggugat Rekonvensi :

Kerugian Materil :

Kerugian materil Penggugat Rekonvensi yang sangat besar dan tidak ternilai besarnya, Penggugat Rekonvensi tetapkan sendiri :

- Penetapan Tergugat Rekonvensi terhadap Retribusi, bunga, biaya

1. Penggugat Rekonvensi III

Rp. 78.338.000,- + Rp 1.175.000,- = Rp. 79.513.000,-

2. Penggugat Rekonvensi IV

Rp. 36.158.000,- + Rp 542.300,- = Rp. 36.700.300,-

3. Penggugat Rekonvensi V

Rp. 27.117.000,- + Rp 406.800,- = Rp. 27.523.800,-

Hal 13 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Penggugat Rekonvensi VII	
Rp. 27.117.000,- + Rp 406.800,-	= Rp. 27.523.800,-
5. Penggugat Rekonvensi IX	
Rp. 57.247.000,- + Rp 858.700,-	= Rp. 58.105.700,-
6. Penggugat Rekonvensi X	
Rp. 27.117.000,- + Rp 406.800,-	= Rp. 27.523.800,-
7. Penggugat Rekonvensi XII	
Rp. 60.260.000,- + Rp. 903.900,-	= Rp. 61.163.900,-
8. Penggugat Rekonvensi XIII	
Rp. 27.117.000,- + Rp. 406.800,-	= Rp. 27.523.800,-
9. Penggugat Rekonvensi XIV	
Rp. 33.143.000,- + Rp. 497.100,-	= <u>Rp. 33.640.100,-</u>
Jumlah	Rp. 379.218.200,-
- Dan biaya pembelian bangunan (HGB) yang sekarang senilai @ Rp. 300.000.000 X 9 (para Penggugat Rekonvensi) ;	
	<u>Rp. 2.700.000.000,-</u>
Total	Rp. 3.079.218.200,-

(tiga miliar tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan belas ribu dua ratus rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Kerugian akibat tersitanya waktu, pikiran serta tenaga para Penggugat Rekonvensi dalam pengurusan perkara tersebut di atas dan nama para Penggugat Rekonvensi yang tercemar yang tidak dapat dinilai dengan uang, para Penggugat Rekonvensi tetapkan sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

8. Bahwa untuk menjamin kepastian dibayarkannya hak-hak dari para Penggugat Rekonvensi, maka berdasar dan beralasan hukum para Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta milik Tergugat Rekonvensi, berupa barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, berupa :
 - Gedung serta semua harta kekayaan milik PT. Seroja Plaza Developer, berkedudukan di Pontianak ;
 - Bangunan Hotel Santika Pontianak, yang terletak di jalan Diponegoro Pontianak ;
9. Bahwa karena para Penggugat Rekonvensi merasa khawatir dengan itikad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak baik dari Tergugat Rekonvensi, maka patut dan adil jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi agar membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan amar putusan a quo sejak dibacakan ;

10. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak bisa disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga beralasan hukum apabila perkara ini diputuskan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), sekalipun ada verset, banding, kasasi atau peninjauan kembali ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Pontianak supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan demi hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian moril maupun materiil bagi para Penggugat Rekonvensi ;
 3. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Perjanjian Nomor 8/SP-XI/2001 tertanggal 6 November 2001 ;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial kepada para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 8.079.218.200,- (delapan miliar tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan belas ribu dua ratus rupiah) ;
 5. Kepada para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus atau suatu jumlah yang ditentukan oleh Pengadilan secara Ex Aequo Et Bono ;
 6. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi ;
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kelalaiannya tidak melunasi gantian kerugian tersebut sejak putusan ini diputuskan ;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada verset, banding atau kasasi ;
 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;
- Atau ; apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (et a quo Et bono) ;

Hal 15 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah mengambil putusan, yaitu putusannya No : 65/Pdt.G/2007/PN.Ptk, tanggal 14 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi Penggugat ;

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Tergugat wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban membayar retribusi berikut bunga atas keterlambatan pembayaran retribusi dan membayar biaya pelayanan (service charge) ;
3. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya retribusi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus masing-masing :

1. Tergugat I dengan luas tanah 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
2. Tergugat II dengan luas tanah 21 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 63.273.000,- (enam puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) ;
3. Tergugat III dengan luas tanah 26 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 78.338.000,- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;
4. Tergugat IV dengan luas tanah 12 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 36.156.000,- (tiga puluh enam juta seratus lima puluh enam ribu rupiah) ;
5. Tergugat V dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
6. Tergugat VI dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
7. Tergugat VII dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
8. Tergugat VIII dengan luas 19 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 57.247.000,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
9. Tergugat IX dengan luas 19 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 57.247.00,- (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
10. Tergugat X dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
11. Tergugat XI dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,- (dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;

Hal 16 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



12. Tergugat XII dengan luas 20 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 60.260.000,-
(enam puluh juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) ;
13. Tergugat XIII dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 27.117.000,-
(dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
14. Tergugat XIV dengan luas 11 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 33.143.000,-
(tiga puluh tiga juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah) ;
15. Tergugat XV dengan luas 19 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 57.247.000,-
(lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
16. Tergugat XVI dengan luas 23 m² x Rp 3.013.000,- = Rp. 69.299.000,-
(enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;
17. Tergugat XVII dengan luas 9 m² x Rp 3.013.000,- = Rp 27.117.000,-
(dua puluh tujuh juta seratus tujuh belas ribu rupiah) ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1,5 % dari besarnya retribusi + biaya pelayanan (service charge) yang harus dibayar masing-masing Tergugat untuk setiap bulan keterlambatan terhitung sejak tahun 2004 hingga para Tergugat melunasi kewajiban itu, dengan rincian :
 - Tergugat I Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat II Rp. 63.273.000,- x 1,5 % = Rp. 949.095,- dibulatkan menjadi Rp. 949.100,- (sembilan ratus empat puluh sembilan ribu seratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat III Rp. 78.338.000,- x 1,5 % = Rp. 1.175.070 dibulatkan menjadi Rp 1.175.100,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu seratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat IV Rp. 36.156.000 x 1,5 % = Rp 542.340,- dibulatkan menjadi Rp 542.300,- (lima ratus empat puluh dua ribu tiga ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat V Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat VI Rp. 27.117.000,- x 1,5% = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat VII Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat VIII Rp. 57.247.000,- x 1,5% = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,-(delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat IX Rp. 57.247.000,- x 1,5% = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp 858.700,-(delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat X Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XI Rp. 27.117.000,- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XII Rp. 60.260.000 x 1,5% = Rp. 903.900,- dibulatkan menjadi Rp. 903.900,- (sembilan ratus tiga ribu sembilan ratus rupiah) ;
 - Tergugat XIII Rp. 27.117.000,- x 1,5 %= Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XIV Rp 33.143.000,- x 1,5% = Rp. 497.145,- dibulatkan menjadi Rp. 497.100,- (empat ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XV Rp. 57.247.000,- x 1,5% = Rp. 858.705,- dibulatkan menjadi Rp. 858.700,-(delapan ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XVI Rp. 69.299.000,- x 1,5% = Rp. 1.039.485,- dibulatkan menjadi Rp. 1.039.500,-(satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) / bln ;
 - Tergugat XVII Rp. 27.117.000.- x 1,5 % = Rp. 406.755,- dibulatkan menjadi Rp. 406.800,- (empat ratus enam ribu delapan ratus rupiah) / bln ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat ;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.709.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- DALAM REKONVENSI :**
- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

Hal 18 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini yang diperhitungkan nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II s/d V, VII, IX, X, XII s/d XIV, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat di Pontianak dengan putusan No. 32/PDT/2008/PT.PTK, tanggal 08 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 03 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II s/d V, VII, IX, XII s/d XIV, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 08 Januari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat II s/d V, VII, IX, XII s/d XIV, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 19 Januari 2009 ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. A. Judex Facti Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah nyata-nyata salah menerapkan hukum formil atas bukti saksi yang didengar di bawah sumpah, padahal kedua orang saksi tersebut masih terdapat hubungan keluarga sedarah menurut garis lurus, dan masih ada hubungan suami istri dengan pihak-pihak yang berperkara sehingga dilarang menurut undang-undang. Sebagaimana syarat formil alat bukti saksi berdasarkan ketentuan undang-undang yang dilarang didengar keterangannya sebagai saksi secara tegas ditentukan :

Orang yang dilarang didengar sebagai saksi, diatur secara enumeratif dalam Pasal 145 HIR 172 RBG maupun Pasal 1910 KUHPerdara yang terdiri dari :

(1) Yang tidak boleh didengar sebagai saksi adalah :



1. Keluarga sedarah dan keluarga semenda salah satu pihak dalam garis lurus ;
2. Istri atau suami salah satu pihak, meskipun sudah bercerai ;
3. Anak-anak dst
4. Orang gila dst

(2) Akan tetapi dst

(3) Orang tersebut dst

(4) Pengadilan Negeri dst

Mengenai bekas suami tetap dianggap tidak cakap menjadi saksi, ditegaskan dalam putusan Kasasi MA No. 140 K/Sip/1974. Dikatakan, bekas suami menurut hukum acara yang berlaku, tidak boleh didengar sebagai saksi ;

Penegasan ini juga dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata" karangan M, Yahya Harahap, SH. ;

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah melakukan hal yang dilarang undang-undang yaitu : memeriksa dan mendengar 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang masing-masing bernama :

1. Saksi MINARNI, adalah merupakan istri Tergugat III (BUDI WONG) ;
2. Saksi ANDREAS SUTANTIONO, adalah merupakan anak kandung Tergugat X (TAN KIT TIO alias SUTANTIONO) ;

Sebagaimana termuat dalam isi putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.65/PDT.G/2007/PN.PTK halaman 22 alenia pertama yang intinya :

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi bernama :

- Minarni, dst
- Andreas Sutantiono, dst

Saksi-saksi tersebut setelah disumpah menurut cara agamanya masing-masing lalu memberikan keterangan dst

Oleh karena itu Hakim Pengadilan Negeri Pontianak benar-benar telah nyata-nyata salah menerapkan hukum yang terlarang berdasarkan ketentuan undang-undang sehingga seharusnya putusan dalam perkara ini dibatalkan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi sesuai dengan hukum dan undang-undang. Kami selaku Pemohon Kasasi mohon berkenan kiranya Majelis Hakim Agung Republik Indonesia membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.65/PDT.G/2007/PN.PTK Jo putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No.32/PDT/2008/PT.PTK, selanjutnya mengadili sendiri :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dengan segala akibat-akibat hukumnya ;

B. Judex Facti telah salah dan keliru menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, tanpa menerapkan Hukum Acara Perdata secara formal sebagaimana dalam Pasal 142 RGB/118 HIR yang mensyaratkan :

- (1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya ;
- (2) Jika dst
- (3) Jika dst
- (4) Jika dst

Gugatan Penggugat tanpa memperhatikan undang-undang, semua Tergugat yaitu dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XVII dialamatkan kolektif di tempat usaha, bukan di alamat para Tergugat sebagai tempat tinggal tetap sesuai dengan Kartu Identitas yang sah yaitu KTP (Bukti terlampir), bahwa sumber keabsahan alamat bagi perorangan yang ditulis M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 55 menegaskan/ menyebutkan :

1) Sumber keabsahan alamat

Terdapat beberapa sumber dokumen atau akta yang dapat dijadikan sumber alamat yang legal ;

- bagi perorangan (physical person), dapat diambil dari KTP, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan Kartu Rumah Tangga (KK) ;
- Bahwa oleh karena itu Hakim Judex Facti telah meremehkan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku di Negara Hukum Republik Indonesia, sedangkan semestinya hakim tunduk pada Hukum Acara Formil sesuai dengan kewajiban Hakim yang ditentukan dalam Pasal 25 dan Pasal 28 dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
- Bahwa dengan demikian semestinya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Judex Facti, kami

Hal 21 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pemohon Kasasi mohon agar putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK, yang telah dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No. 32/PDT/2008/PN.PTK, dibatalkan demi tegaknya hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang ;

Judex Facti juga telah salah dan keliru dalam memutus perkara ini terbawa arus oleh gugatan Penggugat, yang semestinya Majelis Hakim tidak boleh lalai dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara. Kesalahan, kekeliruan dan kelalaian Hakim Judex Facti dapat ditunjuk dalam duduknya perkara tentang jawaban Turut Tergugat dapat dibaca dengan jelas dari isi putusan halaman 16 alinea terakhir :

"Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan dst

Yang diakhiri pada halaman 18 petitum Turut Tergugat intinya :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya ";

C. Hakim Judex Facti Pengadilan Negeri Pontianak maupun Pengadilan Tinggi Pontianak tidak mempertimbangkan kedudukan dan jawaban Turut Tergugat tersebut, demikian pula dalam diktum putusan tidak dicantumkan sanksi bagi Turut Tergugat atau sebagai apa? Dan kesalahan apa atau sebagai apa dijadikan Pihak Turut Tergugat dalam perkara ini, belum lagi salah satu Tergugat dari 17 orang Tergugat, sejak tahun 1995 telah meninggal dunia, disini hakim telah lalai dan salah menerapkan hukum tanpa mempertimbangkan dengan lengkap subjek hukum, oleh karena itu putusan Judex Facti telah sepantasnya dibatalkan pada tingkat kasasi oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia, kami selaku Pemohon Kasasi memohon alasan yuridis ini dapat diterima dan dipertimbangkan sesuai dengan ketentuan hukum dan selanjutnya sesuai dengan kewenangan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memutus dengan mengadili sendiri "membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.65/PDT.G/2007.PN.PTK Jo putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No. 32/PDT/2008/PT.PTK, selanjutnya dengan putusan akhir menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal 22 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009

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)

Halaman 22



D. Judex Facti Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah salah menerapkan hukum formil, yang telah mengabulkan gugatan Penggugat dengan putusan serta merta, padahal unsur-unsur yang diharapkan pada Pasal 191 RBG/180 HIR tidak terpenuhi, Majelis Hakim membuat kesimpulan dan menafsirkan dengan cara mengarang mengidentikkan salah satu unsur besit, jelas-jelas tidak tepat karena unsur-unsur limitatif yang dikehendaki dan dimaksud dalam Pasal 191 RBG/180 HIR intinya adalah :

- (1) Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, peradilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit ;
- Unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 RBG/180 HIR, tidak terpenuhi, sedangkan Judex Facti menganggap unsur Pasal 190 RBG telah terpenuhi dan dikabulkan putusan serta merta (putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.65/PDT.G/2007/PN.PTK halaman 32 alenia terakhir) padahal Pasal 190 RBG tidak mengatur putusan Serta merta ;

Juga Judex Facti tidak memperhatikan atau telah mengabaikan petunjuk Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana termuat jelas dalam Surat Edaran No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional, yang isinya :

1. Berdasarkan dst
2. Berdasarkan dst
3. Sehubungan dst
4. Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti ;
 - b. Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;



- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik ;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;

5. Setelah dst

6. Apabila dst

7. Adanya dst

8. Terhitung dst

9. Diperintahkan dst

Dipertegas pula dengan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2001 tentang PERMASALAHAN PUTUSAN SERTA MERTA (Uitvoerbaar Bij Voorraad) DAN PROVISIONIL, demikian tegasnya yang diwajibkan kepada Hakim dikala mau menjatuhkan Putusan Serta Merta termasuk akibat-akibatnya apabila putusan tersebut dibatalkan pada Banding atau Tingkat Kasasi, dengan demikian Hakim dituntut profesional, jeli dalam mempertimbangkan suatu putusan dalam perkara yang dihadapi harus lengkap dan akurat benar-benar akurat dalam menerapkan hukum formal maupun hukum materiil demi tegaknya hukum, dengan demikian nampak kesalahan Hakim, terutama dalam halaman 32 bagian akhir dimana Hakim telah mengabulkan Putusan Serta Merta dalam perkara ini, karena unsur Pasal 190 RBG telah memenuhi, jelas salah dan keliru, lalai oleh karena itu telah sepantasnya putusan dalam perkara ini dibatalkan demi hukum pada Tingkat Kasasi sesuai dengan kewenangan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan ketentuan undang-undang ;

E. Bahwa Judex Facti baik Pengadilan Negeri Pontianak maupun Pengadilan Tinggi Pontianak telah sama lalai mempertimbangkan dan memutus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya gugatan Kompensi dan gugatan Rekompensi, sehingga dalam Diktum putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK dan dalam Diktum putusan Pengadilan Tinggi Pontianak, sama sekali tidak terdapat/tidak mencantumkan putusan Dalam Kompensi hal ini dapat dilihat dalam diktum putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK maupun putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No. 32/PDT/2008/PT.PTK, sehingga Mahkota Hakim cacat dan perlu dibatalkan, karena telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang patut diturut berdasarkan undang-undang ;

II. A. Judex Facti telah salah dan keliru menafsirkan serta menerapkan hukum material dalam putusan perkara ini, di mana majelis hakim telah secara sembrono menjabarkan Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338 KUH Perdata, keterkaitan suatu perjanjian yang dibuat antara : Pihak Turut Tergugat (Dr. H. Buchary Abdurrachman) dengan Pihak Penggugat (Bambang Widjanarko), sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Nomor : 08/SP-XI/2001 tentang Izin Pengajuan Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1984 atas Pemerintah Kota Pontianak Kepada PT. Seroja Plaza Developer tanggal 6 Nopember 2001. yang tidak ada satu klausulpun dalam perjanjian tersebut setiap orang dapat mengikatkan diri (berlaku umum) pada isi perjanjian, bagaimanapun juga azas ketentuan undang-undang, bahwa suatu perjanjian hanya mengikat dan merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya (dalam hal ini Penggugat dan Turut Tergugat) tidak berlaku umum seperti undang-undang publik lainnya ;

- Bahwa hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah menafsirkan dan menyimpulkan dengan karangannya sendiri menganggap isi perjanjian tersebut mengikat juga bagi para Tergugat dan pihak lain yang ada kaitannya dengan pemilik kios pusat pertokoan Khatulistiwa Plaza, yang secara keseluruhan para pemilik kios berjumlah \pm 310 orang sebagaimana termuat dalam data (terlampir), demikian juga telah lama tanah Hak Guna Bangunan dipecah kepada para pembeli dengan sumber alas hak yang berbeda ;

B. Judex facti telah salah dan bertentangan dengan ketentuan hukum dalam menerapkan Retribusi dan bunga uang yang diputuskan Majelis Hakim dalam perkara ini ;

Bahwa putusan Hakim Judex Facti Pengadilan Negeri Pontianak

Hal 25 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009

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)



dalam perkara ini telah bertentangan dengan Peraturan Walikota Pontianak No. 8 Tahun 2006, sebagaimana dirumuskan dalam menentukan besar kecilnya retribusi ($2\% \times \text{NJOP (tahun berjalan)} \times \text{luas tanah (m}^2\text{)} \times 20 \text{ tahun}$) oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang telah dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut harus dibatalkan pada tingkat kasasi, sesuai dengan ketentuan undang-undang ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi, menurut pendapat Mahkamah Agung, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat tidak berwenang memungut retribusi, karena retribusi adalah haknya Turut Tergugat (Publik seperti Pajak) ;
- Bahwa pembayaran retribusi Penggugat kepada Turut Tergugat, sudah diperhitungkan dengan harga jual obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **AHMAD ABDURAHMAN, dkk.,** tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat di Pontianak No. 32/PDT/2008/PT.PTK, tanggal 08 Agustus 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK, tanggal 14 Pebruari 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi :

1. AHMAD ABDURAHMAN, 2. BUDI WONG, 3. ELIAS EFFENDI, 4. ERIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RADJALI, 5. LAUW KHA TJUAN als VEDRICA, 6. LUKMAN SUCIPTO LIEM, 7. THERY NISIA. R, 8. TJENG GEK PHENG alias EDDY, 9. TJUNG HADI, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat di Pontianak No. 32/PDT/2008/PT.PTK, tanggal 08 Agustus 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 65/PDT.G/2007/PN.PTK, tanggal 14 Pebruari 2008 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **04 Agustus 2009** oleh **H. ATJA SONDJAJA, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA, S.H.**, dan **Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **RITA ELSY, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **I MADE TARA, S.H.**

K e t u a ,

ttd./ **H. ATJA SONDJAJA, S.H.**



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

Panitera Pengganti ,
ttd./ RITA ELSY, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 5.000,-
 3. Administrasi Kasasi ... Rp.489.000,-
- J u m l a h ... Rp.500.000,-

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H., sebagai Anggota/
Pembaca II, telah meninggal dunia pada hari Minggu tanggal 04 September
2011, maka putusan ini ditanda tangani oleh Ketua Majelis/Pembaca III, H. ATJA
SONDJAJA, S.H. dan Hakim Agung/Pembaca I, I MADE TARA, S.H. ;

Jakarta, 21 November 2011
Ketua Mahkamah Agung RI,

Dr. H. HARIFIN A. TUMPA, S.H., M.H.

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.
NIP. 040 044 809

Hal 28 dari 28 hal. Put. No.872 K/Pdt/2009



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

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)