



P U T U S A N

Nomor 1884 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

LIONG KENG LENG Als. AKENG LENGGONO, bertempat tinggal di Jalan Putri Candramidi Nomor 26 A Rt.001/Rw.014, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Nurliza,SH., dan kawan-kawan. Para Advokat pada Kantor Firma Hukum W. Suwito, SH. & Associates, beralamat di Jalan Purnama Ruko Pinangasia Purnama Nomor 1 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **HJ. ZAHARA MATSEH YASIN**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Abdurrahman Nomor 30 Rt.001/Rw.001, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
2. **EDDY SAMSURIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Abdurrahman Nomor 30 Rt.001/Rw.001, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Anwar, SH. Advokat pada Kantor Konsultasi Pengkajian dan Bantuan Hukum, beralamat di Jalan Nusa Indah II Blok D 9 Nomor 12 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Nopember 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pemanding

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di muka persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya suatu ikatan perjanjian jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dalam keadaan kosong yang terletak di Jalan Sultan Abdurrahman Kota Pontianak, hak milik Tergugat sebagaimana bukti kepemilikan berupa sertifikat masing-masing :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984, seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989, seluas 256 m² atas nama Abdul Azis Ismail;
2. Bahwa tentang jual beli bidang tanah tersebut disepakati dengan harga senilai Rp4.700.000.000,- (empat miliar tujuh ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran ditentukan sebagai berikut :
 - Pembayaran pertama sebagai uang muka tanda jadi akan dibayar pada tanggal 21 Juli 2011 sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - Pada saat penandatanganan Akta pengikatan jual beli dihadapan Notaris sebelum bulan puasa tahun 2011 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
 - Sedangkan sisanya sebesar Rp3.400.000.000,- (tiga miliar empat ratus juta rupiah) akan dilunasi pada akhir bulan Oktober 2011;
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah karena Penggugat telah menyetorkan uang sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening Bank Mandiri Cabang Pontianak milik Turut Tergugat sebagian uang muka pembelian dua bidang tanah tersebut;
4. Bahwa sebagai kesungguhan dan keseriusan Penggugat membeli dua bidang tanah tersebut maka untuk merealisasikan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat menyerahkan uang sebagai pembayaran uang muka atau uang tanda jadi sebagaimana kuitansi yang ditulis terang dan jelas sebagai pembayaran panjar pembelian 2 (dua) bidang tanah kosong yaitu Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, luas 256 m² dan Hak Milik Nomor 2010/ Parit Tokaya, luas 320 m² yang terletak di Jalan Sultan Abdurrahman (depan PCC) dengan jumlah uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), diterima dari Liong Keng Leng (Penggugat) serta diterima oleh Hj. Zahara Matseh Yasin, dibuat di Pontianak pada tanggal 21 Juli 2011;

Hal. 2 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat pembayaran dilakukan dengan cara transfer melalui setoran uang tunai di Bank Mandiri Cabang Pontianak ke Rekening Nomor 146-00-0572306-4 atas nama Zahara Matseh Yasin (Tergugat) dengan nilai uang sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan rekening Nomor 146-009901989-0 atas nama Edy Samsurizal (Tutut Tergugat) nilai uang sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima dengan baik dan cukup oleh Tergugat dan Tutut Tergugat;
6. Bahwa ternyata setelah proses pembayaran uang muka dilaksanakan dimana Tergugat telah menerima utuh uang tersebut, secara tiba-tiba Tergugat membatalkan jual beli dua bidang tanah yang terletak di Jalan Sultan Abdurrahman tersebut secara sepihak, berita ini sangat mengejutkan Penggugat karena Penggugat akan kehilangan usaha pembangunan rumah toko (ruko) untuk dijual kembali, selain daripada itu Penggugat kehilangan kesempatan membeli dengan penjual tanah lain selama 3 (tiga) bulan;
7. Bahwa oleh karena Tergugat secara sepihak membatalkan jual beli tersebut, maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk segera menyerahkan dan mengembalikan uang muka sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), namun Tergugat hanya mengembalikan uang muka saja tidak disertai uang ganti rugi;
8. Bahwa setelah berkali-kali diminta untuk segera mengembalikan uang panjar, 3 (tiga) bulan setelah pembatalan baru Tergugat menyerahkannya kepada Penggugat dan penyerahan uang tersebut hanya pokoknya saja tanpa ganti kerugian, karena sesuai hukum yang berlaku apabila pihak pembeli membatalkan pembelian maka uang muka / panjar menjadi hangus sedangkan apabila penjual yang membatalkan penjualan maka dikenakan membayar ganti kerugian 2 (dua) kali lipat dari harga uang muka/panjar;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan dua bidang tanah dan selalu menunda-nunda penyerahan uang muka/panjar menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk membeli tanah lain yang diperuntukkan membuka usaha, oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang telah merugikan Penggugat, maka beralasan hukum apabila Penggugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar 2 (dua) kali lipat harga uang muka yaitu Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) x 2 senilai Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), selain itu Penggugat juga menuntut Tergugat untuk membayar ganti kerugian moril karena usaha Penggugat menjadi terhambat karena harus

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencari tanah pengganti, yang walaupun sulit ditentukan namun dirasa wajar Penggugat menuntut ganti kerugian moril terhadap Para Tergugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

10. Bahwa untuk menghindari Tergugat menjual tanahnya kepada pihak lain serta menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia atau menang di atas kertas di kemudian hari maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan berdasarkan penetapan kepada jurusita agar melakukan sita jaminan terhadap :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984, seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989, seluas 256 m² atas nama Abdul Azis Ismail;

11. Bahwa disamping Turut Tergugat dituntut taat pada hukum, juga agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada setiap tingkatan peradilan dalam perkara ini;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan tanah dan tidak segera menyerahkan uang panjar pembelian dua bidang tanah berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984, seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989, seluas 256 m² atas nama Abdul Azis Ismail;

Adalah merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

3. Menyatakan bahwa akibat perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan tanah dan hanya menyerahkan uang muka/panjar tanpa disertai uang ganti kerugian kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun moril;

Hal. 4 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara Cash-Kontan berupa kerugian materiil berupa uang ganti kerugian sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan jurusita Pengadilan atas :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984, seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989, seluas 256 m² atas nama Abdul Azis Ismail;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dari setiap tingkatan peradilan;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, kami mohon putusan dalam perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena uang yang telah dikembalikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana gugatan Penggugat pada *posita* Nomor 7 telah diterima dengan baik dan utuh oleh Penggugat tanpa ada diperjanjikan dan syarat apapun antara kedua belah pihak sebelumnya karena pihak Penggugat hanya minta dikembalikan uangnya sehingga perbuatan hukum antara kedua belah pihak pun telah selesai dilakukan pada saat uang dikembalikan dan tidak ada menimbulkan akibat hukum apapun selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat karena tanah dengan sertifikat sebagaimana gugatan Penggugat pada *posita* Nomor 1 bukan hanya milik Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi milik ahli waris yang mereka juga berhak atas tanah tersebut yaitu : Yulastringsih, Kamareudin, Rudy Saptapirraty dan Dian Lerstari akta pembagian waris Nomor 42/PPHP/1996/PA.PTK tanggal 21 Nopember 1996 dan Tergugat dan

Hal. 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat tidak pernah mendapatkan kuasa untuk menjual dari mereka (Ahli waris) hal ini adalah kecerobohan dari Penggugat yang semestinya harus merangkul mereka semuanya (Ahli Waris) dan sebelum uang panjar tanah diberikan Tergugat dan Turut Tergugat sudah menjelaskan kepada Penggugat bahwa tanah sebagaimana tersebut bukan hanya milik Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi milik ahli waris, namun tidak digubah oleh Penggugat tetap saja memberikan uang panjar kepada Tergugat dan Turut Tergugat, bahkan tidak menggunakan syarat apapun sehingga gugatan Penggugat tidak memiliki kepastian;

3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tanah yang dipanjar Penggugat bukan hanya milik Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi milik ahli waris sebagaimana eksepsi pada poin Nomor 2 sehingga gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat salah alamat sesuai dengan kartu Tanda Penduduk beralamat di Gang Kemuning Nomor 22 Rt.002/Rw.009 Kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak Turut Tergugat bukan beralamat sebagaimana didalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK, tanggal 24 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebgaiian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan dua bidang tanah berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984 seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
 - b. Serifikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989 seluas 256 m² atas nama Abdul Aziz Ismail;

Adalah merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan tanah dan hanya menyerahkan uang muka/Panjar tanpa disertai uang ganti kerugian kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materil;

Hal. 6 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Materil sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp696.000,- (enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 57/PDT/2012/PT.PTK, tanggal 29 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK. tanggal 24 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai Pokok Perkara;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK. tanggal 24 Mei 2012;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK, tanggal 5 Maret 2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Maret 2013;

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 25 Maret 2013;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 28 Maret 2013;

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 Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 57/PDT/2012/PT.PTK, telah tidak obyektif dalam memberikan pertimbangan dan putusan perkara *a quo*, nampak ada kepentingan seperti diisyaratkan dalam Pasal 17 ayat (5) dari Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, karena telah memihak untuk memenangkan Penggugat dalam perkara ini. Hal ini dapat dibaca dan dilihat dari pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* Dalam Pokok Perkara halaman 5 dan 6 yang menyebutkan :
Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan dst berikut :

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 120/PDT.G/2011/PN.PTK, dst merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Banding bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat berupa pengikatan jual beli tersebut merupakan salah satu bentuk perikatan yaitu bersumber dari perjanjian dst dan dengan demikian Tergugat bukannya dalam kualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dengan demikian *petitum* gugatan Penggugat telah bertentangan dengan *posita* gugatannya;

Hal. 8 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1075/Sip/1980 dst maka gugatan tidak dapat diterima;

Hakim Banding benar benar keliru dimana alasan memori Banding sama sekali tidak dipakai sebagai alas/dasar pertimbangan dan tidak ada ulasan/uraian tentang perbuatan melawan hukum dengan *vanprestasi* tetapi Hakim Tingkat Banding telah memberikan kontribusi nyata kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tingkat banding dengan mengalihkan kualifikasi hukum dan langsung mengabulkan permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri dengan mengadili sendiri "Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima". Sedangkan semestinya Majelis Hakim Banding mempertimbangkan permintaan Penggugat adanya Subsida, sekaligus meluruskan, membina Hakim Tingkat Pertama yang secara moral harus bertanggung jawab kepada pencari keadilan dalam hal ini adanya permintaan Subsida dari Penggugat dan terlalu mudah memenangkan pihak Tergugat padahal Para Tergugat/Para Pembanding nyata-nyata telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat yaitu membatalkan jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat dan mengembalikan uang panjar kepada Penggugat tanpa disertai ganti rugi sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 120/PDT.G/2012/PN.PTK. Dengan demikian perkara ini dimenangkan pihak Para Tergugat/Para Pembanding pada Tingkat Banding, bukan karena memori Banding dan Pembanding, tetapi atas sumbangsih Majelis Hakim Tingkat Banding;

2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 ayat (1) dari Undang-undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi:
Pasal 5 ayat (1) : Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Dengan penjelasan Pasal 5 ayat (1): Ketentuan ini dimaksudkan agar putusan Hakim sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat;

Dan makna ketentuan Undang-undang tersebut di atas, kewajiban Hakim dituntut secara aktif mencari hukum dan atau ketentuan yang hidup dalam masyarakat meskipun hukum tidak terdapat dalam undang-undang, peraturan-peraturan dan peruntukannya untuk tercapainya rasa keadilan masyarakat, sedangkan dalam perkara ini Hakim Tingkat Banding telah memberikan kontribusi kepada Para Tergugat/Para Pembanding untuk memenangkan perkara, padahal telah jelas Para Tergugat/Pembanding

Hal. 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan yang mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat/Terbanding, sehingga adilnya putusan Banding bukan membatalkan putusan Pengadilan Negeri kemudian memenangkan pihak Para Tergugat/Para Pembanding yang jelas bersalah menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat/Terbanding akibat membatalkan jual beli 2 (dua) bidang tanah dan mengembalikan uang panjar tanpa disertai ganti rugi, tetapi harusnya Majelis Hakim Banding memperbaiki putusan Pengadilan Negeri dengan menempatkan hukum yang benar dalam putusan perkara tersebut, karena meluruskan, menempatkan suatu ketentuan aturan undang-undang, adalah kewajiban Hakim sesuai dengan ketentuan Undang-undang, sehingga produk hakim bukan memenangkan salah satu pihak tetapi memberikan putusan yang mencerminkan rasa keadilan menurut hukum, oleh karena itu kami mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung atau Ketua dan Anggota Majelis Hakim Agung pada pemeriksaan Tingkat Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo Undang-Undang Nomor: 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, serta kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1282 K/Sip/1971 yang intinya:

"Mahkamah Agung berwenang memperbaiki dan menilai kembali penilaian yang salah dari Pengadilan Tinggi mengenai apakah dalil-dalil salah satu pihak telah terbukti atau belum".

Berkenan kiranya Majelis Hakim Agung memberikan putusan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 21 Desember 2012 Nomor 57/PDT/2012/PT.PTK, dan selanjutnya mengadili sendiri "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 120/PDT.G/2012/PN.PTK tanggal 24 Mei 2012", sedangkan segala biaya dibebankan kepada pihak Para Tergugat/Pembanding;

3. Bahwa Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak menurut hemat kami bukanlah suatu putusan ilmiah yang memenuhi ketentuan yuridis apalagi julukan Mahkota Peradilan yang diharapkan Ketua Mahkamah Agung agar meningkatkan kualitas putusan bermutu, berkualitas proporsional yang didasarkan pada *legal justice*, tetapi putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini termasuk putusan yang tidak patut diturut menurut hukum atau undang-undang;

Hal. 10 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tidak disebutkannya kata *vanprestasi* atau ingkar janji dalam *petitum* gugatan padahal *posita* gugatan menguraikan adanya hubungan perjanjian para pihak tidak membuat ada pertentangan antara *posita* dan *petitum* dan tidak juga membuat/mengakibatkan surat gugatan kabur;

Mengingat asas peradilan cepat dan murah, surat gugatan *a quo* tetap dapat diterima walau dalam *petitum* tidak tegas menyebutkan kata *vanprestasi*, secara tersirat kata-kata menimbulkan kerugian dapat ditafsirkan telah ada *vanprestasi*;

Bahwa telah terbukti Tergugat *vanprestasi* karena telah membatalkan secara sepihak perjanjian yang telah disepakati bersama, dan meskipun dalam gugatan disebutkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi hal tersebut tidak menyebabkan gugatan kabur;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIONG KENG LENG Als. AKENG LENGGONO** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 57/PDT/2012/PT.PTK, tanggal 29 Januari 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK, tanggal 24 Mei 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan 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;

Hal. 11 dari 13 hal. Putusan Nomor 1884 K/Pdt/2013



MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIONG KENG LENG Als. AKENG LENGGONO** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 57/PDT/2012/PT.PTK, tanggal 29 Januari 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 120/PDT.G/2011/PN.PTK, tanggal 24 Mei 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan dua bidang tanah berupa :
 - a. Sertifikat hak milik Nomor 2010/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1884/1984 tanggal 9 Mei 1984 seluas 320 m² atas nama Nyonya Zahara Yasin;
 - b. Serifikat Hak Milik Nomor 24/Kelurahan Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 4154/1989 tanggal 12 Desember 1989 seluas 256 m² atas nama Abdul Aziz Ismail;Adalah merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membatalkan penjualan tanah dan hanya menyerahkan uang muka/Panjar tanpa disertai uang ganti kerugian kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materil;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Materil sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **2 April 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, 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 oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

t.t.d

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

t.t.d

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

t.t.d

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003