



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DIRGO UTOMO alias KO HONG , bertempat tinggal di Jalan Serma Ibnu Hasyim Nomor 243, Kelurahan Kalianda, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan; Pemohon Kasasi Tergugat/Terbanding;

L a w a n

AIN Rianto, bertempat tinggal di Jalan Landasan Pacu Timur, Kemayoran, Rusun Tahap 3 Lantai 16 Nomor 1, RT 006 , RW 009, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 1979, ayah Penggugat yang bernama Jainal Rianto (almarhum) telah membeli sebidang tanah yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 92/AKT/1979 yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 , seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Ridwan;
 - Timur : Pasar Kalianda;
 - Selatan : Jalan Raya Pasar Kalianda;
 - Barat : Tanah Ong Cu Kalianda;
2. Bahwa sejak awal, dikarenakan Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal maka Penggugat mengizinkan Tergugat untuk menempati lahan tersebut di atas;
3. Bahwa pada bulan Maret 2000, tanpa diketahui oleh Penggugat, Tergugat bermaksud membeli lahan tersebut seharga Rp75.000.000,00 di mana Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp55.000.000,00 kepada ibu Penggugat dan menjanjikan sisa pembayaran akan dilunasi selambatnya

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017



Direktur satu bulan kemudian, yaitu bulan April 2000, dengan membayar **ia**
putusan kekurangannya sebesar Rp20.000.000,00;

4. Bahwa hingga saat ini, sisa pembayaran belum pernah dilunasinya dan Tergugat masih menguasai lahan milik Penggugat tersebut;
5. Bahwa dikarenakan sudah lebih dari 15 tahun, Tergugat masih belum melunasi sisa pembayaran pembelian tersebut, sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat memang tidak bermaksud untuk melanjutkan jual beli tersebut;
6. Bahwa atas ulah Tergugat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan, karena selama ini Tergugat yang menguasai lahan tersebut, dan tidak pernah mau menyerahkan lahan tersebut kepada Penggugat, walaupun Penggugat sudah berulang kali memintanya bahkan Penggugat pernah melaporkannya ke Kepolisian setempat;
7. Bahwa kerugian Penggugat jika dinilai dengan materi, maka $15 \text{ tahun} \times \text{Rp}15.000.000,00/\text{tahun} = \text{Rp}225.000.000,00$;
8. Bahwa kerugian tersebut di atas haruslah menjadi beban dari Tergugat, karena akibat dari perbuatan Tergugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai lahan Tergugat tersebut di atas, adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah bahwa tanah yang terletak di Desa Kalianda, Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979, seluas 196 m^2 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Ridwan;
 - Timur : Pasar Kalianda;
 - Selatan : Jl. Raya Pasar Kalianda;
 - Barat : Tanah Ong Cu Kalianda;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp225.000.000,00 secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;
- Atau apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017

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 pengadilan Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Kla., tanggal 12 Oktober 2016

dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah objek sengketa kepada Penggugat beserta bunganya, yang totalnya senilai Rp39.200.000,00 (tiga puluh sembilan juga dua ratus rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.666.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 77/Pdt/2016/PT.TJK., tanggal 31 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 12 Oktober 2016 Nomor 23/PdtG/2016/PN.Kla., yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnyanya adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan secara sah bahwa tanah yang terletak di Desa Kalianda,

Kecamatan Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, seperti yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 Agustus 1979 Nomor 514/1979 , seluas 196 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Ridwan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Pasar Kalianda;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Raya Pasar Kalianda;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Ong Cu Kalianda;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat /Terbandoing untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.00000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbandoing pada tanggal 24 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbandoing, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Kla., *juncto* Nomor 77/Pdt/2016/PT.TJK., yang dibuat oleh Panitera

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang mengabulkan gugatan memuat alasan-alasan yang diterima di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 31 Maret 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 3 April 2017;

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/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Putusan Hakim Tinggi Tanjungkarang tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup hanya melihat bukti dari Pembanding;
Bahwa putusan majelis hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:
 - Bahwa lebih dari 15 tahun Tergugat masih belum melunasi sisa pembayaran pembelian tersebut, sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat memang tidak bermaksud untuk melanjutkan jual beli tersebut; Pertimbangan Hakim Tinggi Tanjungkarang ini sangatlah keliru karena bukannya Tergugat tidak mau melunasi dan bermaksud tidak mau melanjutkan jual beli tersebut akan tetapi saat Tergugat akan menyelesaikan dan melunasi sisa pembayaran melalui kakak Penggugat/ Termohon Kasasi yang bernama Carolin ditolak sampai 2 kali dan kalau Tergugat ingin melunasi harus membayar denda dengan denda 30 %, disinilah Tergugat keberatan;
- Bahwa Pertimbangan Hakim Tinggi Tanjungkarang mengenai Penggugat adalah pemilik yang sah karena Majelis Hakim Tinggi Tanjungkarang hanya melihat bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa karena memang masih berada di tangan Penggugat/Termohon Kasasi;
- Bahwa selama ini tidak ada bantahan dari Penggugat mengenai uang yang telah dibayar/diterimanya sebesar Rp55.000.000,00;
- Bahwa memang benar jual beli tersebut dilakukan dengan Ibu Penggugat tidak dengan Penggugat karena saat itu Ibu Penggugat sanggup membuat surat pernyataan maka Tergugat mau membelinya;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017

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/Termohon Kasasi dan telah diserahkan dan

diterima oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

- Bahwa jika saat itu Penggugat tidak setuju dengan jual beli tersebut maka seharusnya uang Tergugat tersebut dikembalikan;
- Bahwa dengan demikian uang Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang telah diterima oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, bagaimana dan kemana harus minta pertanggungjawabannya?;

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

Bahwa alasan -alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kalianda telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa adalah harta gono-gini (harta campur) antara Ibu Eliani (ibu Penggugat) dengan Jainal Rianto (ayah Penggugat), yang dibeli tanggal 12 Oktober 1979 sesuai Akta Jual Neli Nomor 92/Akt/1979 dan dibuat atas nama Ain Rianto (Penggugat) yang saat itu berumur 13 tahun dan masih ikut orang tua;

Bahwa dengan demikian objek sengketa bukan milik Penggugat sendiri, maka walaupun tidak ada surat kuasa jual beli dari Penggugat (anak yang dipinjam namanya saat umur 13 tahun) Eliani berhak menjual objek sengketa;

Bahwa pada tanggal 7 Maret 2000 Ibu Penggugat (Eliani) menerima pembayaran objek sengketa dari Tergugat dan sebagaimana Pernyataan Eliani diketahui Kepala Lingkungan dan Kelurahan tanggal 15 Mei 2000, objek sengketa telah dijual oleh Eliani (Ibu Penggugat) kepada Tergugat, kemudian tanah dan rumah sudah diserahkan kepada pembeli (Tergugat);

Bahwa oleh karena jual beli telah terang dan objek jual beli telah dikuasai pembeli sejak 7 Maret 2000 hingga sekarang, maka sisa pembayaran harga tanah harus dilunasi Tergugat ditambah bunga dan gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: DIRGO UTOMO alias KO HONG tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 77/Pdt/2016/PT.TJK., tanggal 31 Januari 2017 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Kla., tanggal 12 Oktober 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memutus, bahwa dengan alasan Termohon Kasasi/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya

perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **DIRGO UTOMO alias KO HONG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 77/Pdt/2016/PT.TJK. tanggal 31 Januari 2017 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Kla., tanggal 12 Oktober 2016;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2102 K/Pdt/2017

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 7