



PUTUSAN
Nomor 2283 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

THE JONG HIAN, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih, Nomor 28, RT 002, RW 005, Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Williyono, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Joko Williyono, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Teuku Umar, Nomor 67, Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2021;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

L a w a n

DJOE CIN BUN, bertempat tinggal di Jalan Komplek Purnama Agung VII, B-9, RT 001, RW 007, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sukerly Cristoforus Unmehopa, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Sukerly, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Adisucipto, Komplek Perumahan Teluk Mulus, Blok B 46, RT 01, RW 05, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2021;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan pembatalan dan atau pemutusan perjanjian kerja sama pembangunan Rumah Toko (Ruko) untuk 4 (empat) pintu 3 (tiga) lantai yang berlokasi di Jalan Sintang-Pontianak, Dusun Meranti Jaya, RT 006, RW 003, Dusun Martiguna, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, secara sepihak oleh Tergugat, yang telah dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 16 Juli 2016 adalah tidak sah atau setidaknya tidak batal demi hukum;
3. Menyatakan tindakan atau perbuatan pemaksaan pihak Tergugat untuk mengembalikan uang setoran sebesar Rp425.000.000.00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat adalah tidak sah dan tidak berdasar;
4. Menyatakan Laporan Pengaduan Nomor LP/ADU/425/X/2017, tertanggal 2 Oktober 2017 oleh The Jong Hian selaku Tergugat atas perjanjian kerja sama pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Sintang Pontianak, Dusun Meranti Jaya, RT 006, RW 003, Dusun Martiguna, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, adalah tidak sah dan tidak berdasar dan harus ditolak karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956, tertanggal 23 Mei 1956 (*pre yudisial gechill*);
5. Menyatakan Surat Kesepakatan Damai yang dibuat tanggal 15 Desember 2017 di hadapan Penyidik Kepolisian Sektor Pontianak Selatan dan Kesepakatan Bersama yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2020 adalah tidak sah dan tidak berdasar atau setidaknya tidak batal demi hukum;
6. Menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051K/Pdt/2014, tanggal 12 November 2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 580 PK/Pdt/2015, tanggal 17 Februari 2016 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 28 K/Pdt/2016, tanggal 17 November 2016;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023

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)



7. Menyatakan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 BW, yang mengatakan: “tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar Rp3.431.300.000,00 (tiga miliar empat ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

kerugian materiil:

total biaya kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp1.431.300.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

8.1 biaya pembangunan dari pembersihan lahan sampai tiang pondasi sebesar Rp712.800.000,00 (tujuh ratus dua belas juta delapan ratus ribu rupiah),

8.2 biaya akomodasi dan transportasi Pontianak-Sintang sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah),

8.3 biaya notaris, biaya gambar bangunan, IMB, SKRK, adalah sebesar Rp69.000.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah),

8.4 biaya pengganti tanah, 1 (satu) buah pondok, PLN, untuk atas nama Tan Kin Kang alias Indra sebesar Rp255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah),

8.5 biaya setoran yang diambil kembali oleh Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp387.500.000,00 (tiga ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah),

kerugian immateriil:

kerugian immateriil akibat telah dilakukan intimidasi dan dilaporkannya di Kepolisian Sektor Pontianak Selatan berdasarkan Laporan Pengaduan oleh Tergugat, Nomor LP/ADU/425/X/2017, tertanggal 2 Oktober 2017 oleh The Jong Hian selaku Tergugat menyebabkan nilai martabat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama baik tercemar sehingga nilai kerugian immateriil dapat ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah),

sehingga ditotalkan seluruhnya kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil dalam perjanjian ini adalah sebesar:

Rp1.431.300.000,00 + Rp2.000.000.000,00 = Rp3.431.300.000,00 (tiga miliar empat ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah);

9. Menyatakan tanah dan bangunan milik Tergugat alamat Jalan Cendrawasih, Nomor 28, RT 002, RW 005, Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, harus dinyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana yang diatur dalam 227 HIR;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta rupiah) setiap hari apabila terjadi keterlambatan pembayaran pada saat putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 207/Pdt.G/2020/PN Ptk., tanggal 3 Juni 2021, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan pembatalan dan/atau pemutusan perjanjian kerja sama pembangunan Rumah Toko (Ruko) untuk 4 (empat) pintu 3 (tiga) lantai yang berlokasi di Jalan Sintang-Pontianak, Dusun Meranti Jaya, RT 006, RW 003, Dusun Martiguna, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, secara sepihak oleh Tergugat, tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023

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

3. Menyatakan perbuatan Tergugat untuk meminta Penggugat mengembalikan uang setoran sebesar Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat secara paksa, tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
4. Menyatakan Surat Kesepakatan Damai yang dibuat tanggal 15 Desember 2017 di hadapan Penyidik Kepolisian Sektor Pontianak Selatan dan Kesepakatan Bersama yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2020, batal demi hukum;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp715.650.000,00 (tujuh ratus lima belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp560.000,00 (lima ratus enam puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 65/PDT/2021/PT PTK., tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 September 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Oktober 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 28/Akta.Pdt/2021 *juncto* Nomor 207/Pdt.G/2020/PN Ptk. *juncto* Nomor 65/PDT/2021/PT PTK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Oktober 2021;

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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 15 Oktober 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 65/PDT/2021/PT PTK., tanggal 23 September 2021, selanjutnya mengadili sendiri dengan amar putusan;

Mengadili:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Termohon Kasasi sebagai tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang akan timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 2 November 2021 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 15 Oktober 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 2 November 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023

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

kepada Penggugat sehingga merugikan Penggugat, oleh karena Tergugat telah melakukan pembatalan dan/atau pemutusan perjanjian kerja sama pembangunan rumah toko untuk 4 (empat) pintu 3 (tiga) lantai yang berlokasi di Jalan Sintang-Pontianak, Dusun Meranti Jaya, RT 006, RW 003, Dusun Martiguna, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, secara sepihak, maka tepat Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar sebagian uang Tergugat sejumlah Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga tersisa Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), maka tuntutan Tergugat agar Penggugat mengembalikan uang setoran sejumlah Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat, adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, maka Surat Kesepakatan Damai yang dibuat tanggal 15 Desember 2017 di hadapan Penyidik Kepolisian Sektor Pontianak Selatan dan Kesepakatan Bersama yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2020, batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi THE JONG HIAN tersebut harus ditolak;

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

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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023

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)



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **THE JONG HIAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 13 September 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN

NIP. 195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2283 K/Pdt/2023