



PUTUSAN

Nomor 2239 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WELLY FARY, bertempat tinggal di Jalan G.M. Situt Nomor 16 A, RT 005, RW 002, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heriyadi, S.H., Advokat pada Kantor Heriyadi & Rekan berkantor di Jalan Veteran, Gang Berkah Nomor 45, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2022;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

THIAN DJUK FEN, bertempat tinggal di Jalan Hijas Nomor A2, RT 003, RW 017, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasani, S.E., S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Law Office Hasani, S.E., S.H., M.H., & Rekan, berkantor di Jalan Sulawesi Nomor 5A, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2022;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Akta Perjanjian Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020, dibuat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
4. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Akta Perjanjian Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., dengan membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau dan telah berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan Surat Ukur tanggal 1 Desember 2005 Nomor 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, pemilik atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per hektar atau (± Rp1,3 miliar);
5. Menghukum Tergugat apabila melakukan membatalkan jual beli tersebut, sesuai dengan dalam Akta Perjanjian Perjanjian Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020, pada pasal 1 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., maka uang panjar/uang dimuka dari Tergugat sebesar Rp300,000,000.00 (tiga ratus juta rupiah) dianggap hangus;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



Subsidiar:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan Surat Ukur Nomor 1626/Sedau/2005 tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006 dengan Surat Ukur Nomor 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.03.04134 atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 m² tanggal penerbitan 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 3 tanggal 8 Desember 2020, adalah akta perjanjian tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp1.035.000.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan isi putusan;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singkawang telah memberikan Putusan Nomor 82/PdtG/2022/PN Skw, tanggal 17 April 2023, dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Akta Perjanjian Nomor tanggal 8 Desember 2020, dibuat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., antara Penggugat dan Tergugat;
 - Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
 - Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Akta Perjanjian Nomor 3 tanggal 8 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., dengan membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau dan telah berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan Surat Ukur tanggal 1 Desember 2005 Nomor 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, pemilik atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per hektar atau (\pm Rp1,3 miliar);
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- ## II. Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PT PTK, tanggal 6 Juli 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Juli 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 03/Akta.Pdt.Kas/2023/PN Skw, *juncto* Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw, *juncto* Nomor 47/PDT.G/2023/PT PTK, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Singkawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 31 Juli 2023;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 31 Juli 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 82/Pdt.G/2022/PN.Skw, tanggal 17 April 2023;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 47/PDT.G/2023/PT PTK, tanggal 6 Juli 2023;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



Dengan Mengadili Sendiri:

I. Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan Surat Ukur Nomor 1626/Sedau/2005, tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan Surat Ukur Nomor 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.03.04134, atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 m² tanggal penerbitan, 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian dengan Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020, adalah akta perjanjian tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat secara utuh dan seketika setelah putusan diucapkan.;
6. Menolak uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat;
7. Menolak putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum *verset*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya; menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



2. Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan Surat Ukur Nomor 1626/Sedau/2005, tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan Surat Ukur Nomor 1983/Sijangkung, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.03.04134, atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 m² tanggal penerbitan 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1, tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24, tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian dengan Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020, adalah akta perjanjian tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;
3. Menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;
4. Menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp1.035.000.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;
5. Menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) seketika setelah putusan diucapkan;
6. Menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Agustus 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 31 Juli 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Agustus 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan Tergugat Konvensi telah wanprestasi atas Akta Perjanjian Nomor 3 tanggal 8 Desember 2020 yang dicatat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, yaitu tidak membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat Konvensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau dan telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan luas 65.300 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 14.09.05.05.01673, dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per hektar atau \pm Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat harus melanjutkan Akta Perjanjian Nomor 3, tanggal 8 Desember 2020;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi berada 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 telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024



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

3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., 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 Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Slamet Supriyono, 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. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2239 K/Pdt/2024