



PUTUSAN
Nomor 2484 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUMIANTO, S.H als MUKWEN, bertempat tinggal di Jalan Raya UBB Dusun 1 Desa Balun Ijuk Kecamatan Merawang Kabupaten Bangka;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding;

L a w a n

WELLY als ACHONG, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat Nomor 231 Bukti Intan Kota Pangkalpinang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budiana Rachmawaty, S.H., M.H., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum Budiana Rachmawaty, S.H., M.H & Rekan, berkantor di Jalan Melati Nomor 258 Bukit Baru Atas, Pangkalpinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat telah menjualkan kepada Penggugat sebidang tanah seluas $\pm 22.730,15 \text{ m}^2$ (Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Belas Meter Persegi) dengan harga permeter Rp70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang terletak di RT.01 Dusun 1 Desa Balunujuk sebagaimana Nomor Surat 593/30/ SPPFBT/2002/2013 tanggal 20 Maret 2013, dengan batas- batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan Bandar dan Jalan Raya (30.00 M & 134.00 M), Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan Sdr. Afen (140.00 M), Sebelah Timur berbatasan dengan Bandar Len Listrik (69.00 M & 142.00 M), Sebelah barat lahan berbatasan dengan jalan (96.00 M);
2. Bahwa semula Penggugat tidak berminat dengan tanah tersebut, tetapi

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016



dengan bujukan Tergugat bahwa tanah tersebut bagus untuk investasi, dan dijamin tidak dalam sengketa atau tidak digadaikan/dijaminkan kepada orang lain dan tidak ada tuntutan dari pihak ketiga, maka Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dan selanjutnya pada tanggal 04 Juli 2013 Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang sebagai tanda jadi (DP) kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), sedangkan sisanya akan dibayar setelah Tergugat menyelesaikan surat suratnya;

3. Bahwa ternyata tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut sedang dalam sengketa dengan pihak lain, sehingga Penggugat terpaksa hendak membatalkan jual beli tersebut, karena merasa dibohongi Tergugat. Maka Penggugat meminta kepada Tergugat agar mengembalikan uang yang telah disetor oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut, dan ternyata sampai sekarang Tergugat hanya mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah), sedangkan sisanya Rp100.000.00 (Seratus Juta Rupiah) akan dikembalikan beberapa hari kemudian setelah tanah laku terjual;
4. Bahwa tetapi sudah hampir 2 (dua) tahun belum juga tanah laku terjual, dan bahkan sisa uang Penggugat sampai sekarang tidak dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sedangkan Penggugat sudah berulang kali menagih sisa uang pembayaran tersebut tetapi Tergugat selalu menghindar sehingga terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sungailiat;
5. Bahwa Tergugat selama ini tidak ada itikat baiknya untuk mengembalikan sisa pembayaran uang milik Penggugat, oleh karena itu Penggugat selaku pembeli dan karena sebagai orang yang berhak harus mendapat perlindungan hukum (*vide* Yurisprudensi MA RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982);
6. Bahwa karena jual beli tersebut dilakukan secara tidak jujur, maka jual beli atas tanah tersebut harus dinyatakan batal menurut hukum;
7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat, maka wajar kepada Tergugat dihukum untuk membayar bunga menurut undang-undang sebesar 6% menurut undang-undang dari Rp100.000.000 = $6\% \times \text{Rp}100.000.000 = \text{Rp}6.000.000,00$ (Enam Juta Rupiah);
8. Bahwa disamping itu Penggugat juga berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atas keterlambatan Tergugat mengembalikan uang Penggugat secara tunai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seketika terhitung putusan diucapkan dan telah berkekuatan hukum tetap (*vide* sesuai dengan janji Tergugat akan membayar 2 x lipat dari sisa uang yang belum dibayar);

9. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon Terhadap objek tanah milik Tergugat tersebut diletakkan sita jaminan guna memenuhi tuntutan Penggugat;
10. Bahwa karena Tergugat tidak beritikad baik, maka kepada Tergugat atas kelalaian pembayaran wajar dihukum untuk membayar yang paksa sebesar Rp500.000.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari kelalaian tersebut terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa oleh karena Gugatan ini telah didasarkan oleh bukti-bukti otentik yang kuat menurut hukum, maka bersama ini Penggugat, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sungailiat c/q Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi* dari Tergugat.;

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

A. DALAM PROVISI

- Meletakkan sita Jaminan atas tanah yang disengketakan;

B. DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa pembayaran DP/tanda jadi Jual beli sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 6% dari Rp100.000.000 = Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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

7. Menghukum Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini diucapkan dan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat;
10. Menghukum Tergugat, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Sungailiat c/q. Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang telah diubah sesuai dengan Ralat gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 40/PDT/G/2015/PN.SGL tanggal 28 Juli 2015 sebagai berikut:

1. Bahwa nama Tergugat terketik SUMIANTO, S.H alias MUKWEN seharusnya SUMIANTO, S.H alias MUKSEN;
2. Bahwa posita nomor 8 terketik: Bahwa disamping itu Penggugat juga berhak menuntut ganti rugi..... dst,
Seharusnya berbunyi: Nomor 8. Bahwa disamping itu Tergugat berjanji akan mengembalikan sisa uang muka kepada Penggugat sebesar 2x lipat dari sisa uang muka yang belum dibayar, oleh karena itu Penggugat berhak menuntut dari Tergugat pengembalian yang muka sebesar 2 x Rp100.000.000,00 = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa dengan perubahan posita nomor 8, maka bunyi petitum noor 5 diperbaiki semula berbunyi Nomor 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi..... dst seharusnya berbunyi/ diketik:
Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang muka kepada Penggugat sebesar yaitu 2 x Rp100.000.000,00 = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

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

Dalam Eksepsi:

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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

1. Bahwa eksepsi Tergugat Rekonvensi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dari eksepsi maupun pokok perkara konvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melanggar larangan yang termaktub dalam Pasal 132 (a) HIR/ 157 RBG, yang menyatakan antara lain bahwa apabila gugatan dalam rekonvensi telah diajukan gugatan berisi tuntutan yang menyimpang (berbeda) sama sekali berbeda dengan pokok perkara dalam konvensi sebab jika demikian hak itu akan merupakan bentuk acara kumulasi gugatan dan oleh karenanya harus diajukan dengan gugatan tersendiri, karena gugatan Tergugat Rekonvensi adalah perihal jual beli tanah bukan wanprestasi. Maka dengan demikian, gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa karena dalam gugatan rekonvensi telah dituntut suatu tuntutan pokok tertentu, sedangkan gugatan dalam konvensi menuntut pula petitum dan alasan yang sama maka dengan demikian tuntutan petitum dalam pokok perkara rekonvensi harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak jelas, tidak tegas dan kabur termasuk petitumnya (*obscur libel*) karena tidak berdasarkan hukum, tidak ada dalam posita rekonvensi melainkan langsung petitum rekonvensi dan karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil yang telah dikemukakan dalam pokok perkara rekonvensi merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam eksepsi rekonvensi dan harus dianggap sebagai satu kesatuan dalam rekonvensi;
2. Bahwa untuk ada/ tidaknya *wanprestasi* adalah harus didasarkan pada perjanjian yang ada, dan karenanya Tergugat Rekonvensi tidak dapat dikatakan *wanprestasi* dalam perkara *a quo*, karena tidak ada perjanjian tentang jual beli tanah apabila Tergugat/ Penggugat ingkar janji, yang ada hanyalah perjanjian mengenai pengembalian uang DP pembelian atas tanah dan karenanya dalil Penggugat Rekonvensi pada point 1 harus ditolak dengan tegas *vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juni 1998);
3. Bahwa tidak wajar Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi tanpa dasar hukum yang jelas tanpa dalil-dalil dalam posita dan dasar hukum yang jelas, itu hanyalah omong kosong belaka. Oleh karena itu, dalil Penggugat Rekonvensi pada point 1 dan 2

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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

harus ditolak dengan tegas atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sungailiat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi atau setidaknya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara Rekonvensi

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Sungailiat c/q Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungailiat telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2015/PN.SGL tanggal 16 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa pembayaran DP/tanda jadi Jual beli sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp836.000,00 (delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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 dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dengan Putusan Nomor 03/PDT/2016/PT BBL tanggal 26 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 3 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Pembanding tanpa perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/PDT.G/2015.PN.SGL yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungailiat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungailiat pada tanggal 15 Juni 2016;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat Kasasi atas Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut.
2. Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) berpendapat dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

Bahwa setelah membaca dan memperhatikan dengan seksama putusan pengadilan Tinggi Bangka Belitung Nomor 03/PDT/2016/PT BBL, tanggal 26

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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

April 2016, dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 40/Pdt.G/2015/PN.Sgl tanggal 16 Desember 2015, Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) menemukan hal-hal yang tidak tepat mengenai pertimbangan hukum yang diuraikan dalam putusannya, sehingga dalam perkara ini Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding), Mengajukan keberatan-keberatan atas putusan tersebut dan menjelaskan bahwa peristiwa sebenarnya adalah sebagai berikut:

Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) menjual tanah seluas 22.730,15 meter persegi kepada Termohon Kasasi (Penggugat/ Terbanding), yang terletak di RT.01 Dusun 1, Desa Balunijuk sebagaimana surat Nomor 593/30/SPPFBT/2002/2013, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Bandar dan Jalan Raya, Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan saudara Asen, Sebelah Timur berbatasan dengan Bandar Len Listrik, Sebelah Barat berbatasan dengan jalan.

- Tanah tersebut dibayar DP/tanda jadi oleh Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) sebesar Rp150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah).
- Oleh Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) membatalkan jual beli tersebut dengan alasan sengketa. Sementara sudah sangat jelas dalam jual beli disertai DP (*Down Payment*) tidak dapat dikembalikan menurut UU 1464 KUHPdata, kecuali sebelumnya ada perjanjian lain atas pengembalian DP tersebut.
- Tanah yang dijual oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) saat itu belum ada tuntutan dari pihak manapun (tidak dalam sengketa), karena berdasarkan bukti otentik jual beli itu lebih dahulu dilakukan daripada gugatan atau adanya sengketa. Tanggal dijual pada tanggal 04 Juli 2013, tetapi Relas panggilan baru diterima oleh Lurah Perwata Bandar Lampung, dan diserahkan ke Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) dua hari setelah mau sidang pada tgl 11 Juli 2013 atau setelah terjadi jual beli tanah tersebut, karena pada saat itu Pemohon kasasi (Tergugat/Pembanding) sekeluarga tidak berada di Lampung (Pemohon Kasasi pulang daerah yaitu Bangka).

Sementara Relas panggilan itu dikirim ke alamat Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) di Bandar Lampung, oleh Pengadilan Negeri Bandar Lampung dititipkan kepada kantor lurah Puri Perwata Bandar Lampung, sebagaimana relas panggilan terlampir dikertas tersebut ditandatangani oleh kepala kelurahan Syarifuddin yang menjabat waktu itu,

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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

baru setelah Pemohon Kasasi pulang ke Bandar Lampung/beberapa hari mau sidang baru diterima oleh Pemohon Kasasi. Jadi dalam hal ini jual beli tanah tersebut menurut Pemohon Kasasi belum ada gugatan/sengketa dari manapun.

- Sementara mengenai saksi yang di ajukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat/ Terbanding) tidak menunjukan seorang saksipun menurut hukum, di Pengadilan Negeri Sungailiat, kecuali hanya satu orang yang bernama Kusmandy, Kusmandy dalam hal ini bukan saksi, tapi pada saat itu hanya memberi keterangan tidak dibawah sumpah. Dan Kusmandy adalah saudara ipar dari Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) yang menikah dengan Saudara kandung dari Pemohon Kasasi yang bernama Sutijan als Ajan Maka dari itu menurut Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) Kusmandy tidak dapat dikatakan sebagai saksi, karena Kusmandy adalah Saudara Ipar laki-laki dari Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding), dan kenyataan sesungguhnya Kusmandy pada saat sidang di Pengadilan Negeri Sungailiat tidak pernah di sumpah. Bagaimana mungkin Putusan Pengadilan dapat mengatakan bahwa Kusmandy adalah sebagai saksi dan dibawah sumpah. Sementara hakim tahu Kusmandy adalah ipar dari Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding), disini timbul sebuah pertanyaan dan kejangkalan dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat/ Pembanding) Ada apa?. Karena seperti diketahui, menurut pasal 145 HIR yang tidak dapat didengar sebagai saksi adalah salah satunya adalah saudara Ipar laki-laki dan perempuan dari salah satu pihak. Jadi sudah sangat jelas Termohon Kasasi (Penggugat/ Terbanding) sama sekali tidak mempunyai saksi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku, Bagaimana mungkin dapat diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat dan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Terbanding) menang karena tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku. Dan Saksi yang diajukan tidak dapat dikatakan sebagai saksi yang sah. Mohon dengan hormat agar Ketua Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat memeriksa kembali berkas ini.
- Uang yang dikembalikan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) itu bukan uang pengembalian DP jual beli tanah, tapi di kwitansi sudah sangat jelas di tulis pembayaran dana kebijaksanaan yang dalam artinya toleransi/

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 2484 K/Pdt/2016

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)



keiklasan penjual memberi uang sebesar itu untuk bantuan karena istri Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) pada saat itu sakit dan mau berobat ke Singapura. Karena dalam jual beli menurut KUHP Perdata pasal 1464 sudah sangat jelas berbunyi: Jika Pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Disitu sudah sangat jelas sekali bahwa tidak mungkin uang DP, dapat dikembalikan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding), karena sangat bertentangan dengan pasal 1464 KUHP Perdata.

- Surat Pernyataan kesanggupan pembayaran sisa uang DP yang dibuat oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) itu hanya sebuah paksaan dan bujuk rayu dari Pengacara Termohon (Penggugat/Terbanding), dimana Pengacara itu datang dengan membawa beberapa *bodyguard* sampai membuat anak saya di rumah ketakutan, ini disaksikan oleh beberapa tetangga. Sementara dalam pasal 1320 KUHP Perdata, sah atau tidaknya suatu perjanjian atau surat pernyataan adalah harus memenuhi 4 unsur:
 1. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikat diri;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;

Jadi karena unsur pada point ke-4 sangat bertentangan, maka menurut Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) merasa surat itu tidak sah dan tidak menurut Undang-undang yang berlaku.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*;

Bahwa terbukti tanah yang dijual oleh Tergugat sedang dalam sengketa dengan pihak lain dan masih dalam tahap pemeriksaan kasasi, maka Penggugat membatalkan jual beli dan sudah sepatutnya Tergugat mengembalikan uang DP yang telah dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **SUMIANTO, S.H als MUKWEN** 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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUMIANTO, S.H als MUKWEN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 29 November 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H dan Dr. H. Sunarto, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H



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

Panitera Pengganti,
ttd

Widia Irfani, 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 R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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