



PUTUSAN
Nomor 1304 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT SANG PENGEMBANG, berkedudukan di Jalan Perdana Komplek Perdana Square Nomor A3, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, diwakili oleh Fuzu Aulia Barisila selaku Direktur PT Sang Pengembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Anwar, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Letdjen Sutoyo Gg. Karya Baru 4 Nomor 6, Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

NG SIEUW ENG, bertempat tinggal di Jalan Untung Surapati Nomor 26 A, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maskun Sopian, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Maschun Sophian & Partners Law Firm Counsellors and Attorney at Law, beralamat di Jalan Purnama Komp. Purnama Agung 5 Nomor FF4, Kelurahan Parit Tokaya, Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2017;
Termohon Kasasi;

D a n:

1. HARRY ANWAR, S.H., bertempat tinggal di Jalan Sungai Raya Dalam Komp. Perumahan Mediterania Palace Nomor A2, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Slamet Prayitno, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Slamet Prayitno

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018



Kitung, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Suwignyo Gg. Margodadirejo I Nomor 15, RT 003, RW 016, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2017;

2. dr. WINDIYANTI M.Kes., bertempat tinggal di Jalan Sungai Raya Dalam Komp. Perumahan Mediterania Palace Nomor A2, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Slamet Prayitno, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Slamet Prayitno Kitung, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Suwignyo Gg. Margodadirejo I Nomor 15, RT 003, RW 016, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2017;

Para Turut Termohon Kasasi;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan atas “perumahan” sebagaimana dimaksud dengan data-data sebagai berikut:

- Tanda “perumahan” : Tercatat dengan Kavling A5;
- Type : Lb 200 m²;
- Luas Tanah : 193.2 m²;
- Tercatat Atas Nama : “Setia Jaya Town House”;
- Letak : Jalan Perdana Gg. Setia;
Kelurahan : Parit Tokaya;
Kecamatan : Pontianak Selatan;
Kota : Pontianak;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018



Provinsi : Kalimantan Barat;

- Setempat dikenal dengan nama Perumahan “Setia Jaya Town House”;
- 3. Menyatakan putusan provisi atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04/STA5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta);
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diakibatkan perbuatan Para Tergugat:
 - a. Kerugian materiil;
 - Mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta) dengan rincian uang tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp374.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat tanpa dikurangi biaya apapun;
 - Membayar kerugian berupa bunga dari nominal Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dihitung dengan bunga bank sebesar 6% per tahun sejak tanggal 10 Desember 2012 sampai dengan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) kepada Penggugat;
 - b. Kerugian imaterial:

Mengembalikan kedudukan Penggugat yang menjadi terganggu, dan menjadikan beban bagi Penggugat baik secara psikis dan imaterial akibat dari perbuatan Para Tergugat, oleh karenanya kerugian secara moril yang dialami Penggugat cukup sebanding jika dihargai sebesar

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018



Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, bilamana Para Tergugat terlambat menjalankan isi putusan sampai dengan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) kepada Penggugat;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat prematur;
3. Gugatan Penggugat tidak berkualitas;
4. Gugatan Penggugat salah subjek (*error in persona*);

Tergugat II dan Turut Tergugat:

1. Gugatan *ne bis in idem*;
2. Gugatan cacat *error in persona*;
3. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
4. Gugatan tidak pasti, tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk., tanggal 17 Juli 2017, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04/ST-A5/17-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12-2012 tanggal 17 Desember 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik;
 4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);
 5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran tanda jadi dan uang muka yang jumlahnya sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan tanpa syarat dan membayar bunga atasnya sebesar enam persen per tahun dihitung sejak tanggal 26 Januari 2017 sampai dengan Tergugat I membayar tunai kerugian materiil dimaksud;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR., tanggal 14 November 2017 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Mengubah dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. tanggal 17 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran tanda jadi dan uang muka yang jumlahnya sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan tanpa syarat dan membayar bunga atasnya sebesar enam persen per tahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2017 sampai dengan Tergugat I membayar tunai kerugian materiil dimaksud
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
 9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Desember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk., *juncto* Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018

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

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 17 Juli 2017 Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk., dan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 24 November 2017 Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR., serta selanjutnya berkenan mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I secara keseluruhan;
- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi keseluruhannya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini untuk setiap tingkat peradilan;

Dan atau:

Dengan tidak mengurangi kewenangan Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia, berdasarkan ketentuan undang-undang dalam memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat kasasi, kami mohon berkenan kiranya memberikan putusan yang tepat dan adil, serta dipandang patut diturut menurut rasa keadilan berdasarkan hukum atau undang-undang;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 21 Desember 2017 dan tanggal 28 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 Desember 2017 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 21 Desember 2017 dan tanggal 28 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018

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)



yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi dapat membuktikan dalilnya bahwa telah membayar sejumlah uang yang dipersyaratkan dalam perjanjian beli rumah secara angsuran tetapi Tergugat I selaku developer tidak memenuhi kewajiban hukumnya bahkan telah menjual rumah yang menjadi hak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT Sang Pengembang 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 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 **PT SANG PENGEMBANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 Jumat, tanggal 10 Agustus 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018



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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 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..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| 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 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1304 K/Pdt/2018

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)