



PUTUSAN
Nomor 1883 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HADI PURNOMO, bertempat tinggal di Jalan K.H. Achmad Dahlan Nomor 22 RT. 002/RW. 015, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. R. Sarbani, S.H., M.H., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Purnama, Ruko Pinangsia Purnama Nomor 1 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

NG SIU BWEE alias RATNA SARI, bertempat tinggal di Jalan Tanjungpura Nomor 64 Pontianak;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini, bahwa kedua belah pihak pada tanggal 20 Oktober 2011 telah resmi dan sepakat mengikatkan diri secara lisan pada suatu perikatan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) buah bangunan rumah toko (ruko) permanen ukuran masing-masing 4,2 m x 16 m, yang berdiri di atas tanah tersebut, dimana Tergugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan M. Alianyang Nomor: 9 dan Nomor: 10 (Tol II) masing-masing sebagai berikut:

Hal 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 32345 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 16930/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 113 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 32346 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16931/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 109 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;

Menyatakan menjual 2 (dua) kapling tanah beserta bangunan rumah toko tersebut kepada Penggugat seharga Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) yang tanda jadi jual beli tersebut, pihak pembeli (Penggugat) harus menyerahkan uang pengikat jual beli sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat (penjual);

2. Bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan ruko, karena telah sepakat tentang barang dan harga total Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), maka Penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan ruko menyatakan sanggup membayar sejumlah harga dan sebagai pengikat tanda jadi jual beli maka Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2011 sesuai dengan kesepakatan telah menyerahkan uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat (penjual) secara tunai, dan saat itu juga pihak Tergugat telah menerimanya uang tanda jadi jual beli tanah tersebut, sekaligus antara penjual (Tergugat) dan pembeli (Penggugat) ikrar serah terima jual beli tanah dan bangunan tersebut sehingga jual beli tanah dan bangunan tersebut sah menurut hukum;
3. Bahwa telah pula disepakati bahwa setelah adanya ikrar jual beli dan adanya serah terima uang jadi jual beli atau pengikatan jual beli tanah berikut bangunan ruko tersebut, realisasi jual beli selanjutnya pembuatan akta jual beli akan dilanjutkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sekaligus pembayaran pelunasan uang pembelian barang tersebut sesuai dengan jumlah total yang telah disepakati sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) dikurangi uang jadi pengikat jual beli sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

4. Bahwa ternyata setelah ikrar jual beli dan serah terima uang telah terjadi jual beli atau pengikatan jual beli tanah berikut bangunan ruko tersebut, Penggugat dikejutkan dengan isi surat yang dikirim oleh Tergugat yang pada intinya membatalkan transaksi jual beli yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat tersebut, tanpa alasan Tergugat telah memutuskan transaksi sepihak, dan kami sebagai pihak pembeli merasa jual beli tersebut sah dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan dan menyatakan jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah sah menurut hukum dan realisasi pembuatan Akta Jual Beli dapat dilanjutkan pada Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
5. Bahwa akibat sikap dan tindakan Tergugat tersebut, Penggugat benar-benar merasa dirugikan baik materiil maupun moril, selain daripada itu Penggugat telah merencanakan kedua bangunan ruko setelah menjadi miliknya akan dimanfaatkan mengembangkan usaha Penggugat dan Penggugat yang sedianya hendak membeli ruko lain telah kehilangan kesempatan akibat ulah dari pada Tergugat, maka beralasan hukum bagi Penggugat untuk minta kepada pihak Tergugat untuk melanjutkan realisasi transaksi jual beli 2 (dua) kapling tanah beserta bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jalan M. Aliyang Nomor 9 dan 10 (Tol II) sampai proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat terlaksana dan prosedurnya sesuai dengan ketentuan hukum;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat berkali-kali, baik dengan mendatangi Tergugat maupun mengirimkan surat agar Tergugat merealisasikan transaksi jual beli kedua ruko tersebut namun tidak ada penyelesaian, maka realisasi jual beli yang seharusnya dilakukan secara sadar oleh Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli selalu mengalami kendala, sehingga menurut hemat kami sebagai Penggugat harus ditempuh melalui upaya hukum gugatan untuk memperoleh/mendapatkan

Hal 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013

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

putusan pengadilan yang menyatakan sahnya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Oktober 2011 untuk dijadikan dasar realisasi jual beli barang tersebut yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang membuat akta jual beli tanah dan bangunan tersebut, bahwa sedangkan apabila realisasi jual beli tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum berdasarkan putusan pengadilan maka Tergugat harus dipandang telah ingkar janji/*wanprestasi* dan harus mempertanggungjawabkan atas perbuatannya untuk membayar segala kerugian yang diderita Penggugat baik materil maupun moril sesuai dengan ketentuan hukum atau undang-undang;

7. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat secara materiil maupun moril akibat tindakan *wanprestasi* Tergugat apabila transaksi jual beli tidak dilanjutkan adalah sebagai berikut:

A. Materil:

- Uang muka (kerugian pokok): Rp100.000.000,00
- Ganti rugi akibat pembatalan

perjanjian 10 x Rp100.000.00,00 = Rp1.000.000.000,00

- Penggugat kehilangan kesempatan membeli ruko lain dan kehilangan

peluang usaha :
$$\frac{\text{Rp1.000.000.000,00} + \text{Rp2.100.000.000,00}}{\text{Rp2.100.000.000,00}}$$

B. Moril

Meskipun sulit ditafsir konkrit nilai moral tetapi dengan telah terombang ambing, dan harus menempuh jalan gugatan di Pengadilan maka Penggugat cukup menentukan nilai tuntutan moril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

8. Bahwa untuk menghindari Tergugat menjual tanahnya kepada pihak lain sebelum realisasi jual beli yang telah mengikat tersebut ada kepastian hukum, serta menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau menang di atas kertas dikemudian hari maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim



yang memeriksa perkara ini memerintahkan berdasarkan penetapan kepada juru sita agar melakukan sita jaminan terhadap barang sengketa yang berupa 2(dua) bangunan ruko dan tanah:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 32345 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 16930/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 113 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 32346 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16931/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 109 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;

9. Bahwa dalil dan dasar gugatan Penggugat sangat kuat secara hukum dengan didukung kebenarannya oleh surat-surat bukti otentik dan saksi-saksi yang keterangannya dapat didengar secara akurat yang yakin Tergugat tidak dapat membantahnya maka mohon perkara ini dapat diputus Majelis Hakim Pengadilan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain, sedangkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini untuk setiap tingkatan peradilan supaya dibebankan segala akibat-akibat hukumnya;

10. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat dengan niat ingin menyelesaikan sengketa dengan secara kekeluargaan baik dengan cara berkomunikasi via telpon maupun langsung akan tetapi hasilnya selalu mengalami jalan buntu/sia-sia karena pihak Tergugat selalu pasif tidak memberikan toleransi apapun sehingga telah sepantasnya gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan untuk mendapat pemeriksaan dan putusan sesuai dengan ketentuan hukum atau undang-undang;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



2. A. 1. Menyatakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Oktober 2010 sah menurut hukum;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk merealisasikan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) bangunan rumah toko (ruko) terletak di Jalan M. Aliyang Nomor: 9 dan Nomor: 10 (Tol II) yang berdiri di atas tanah masing-masing tercatat dalam sertifikat:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 32345 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 16930/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 113 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 32346 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16931/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 109 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;

Atau

- B. 1. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi*;
2. Menyatakan Penggugat akibat ingkar janji Tergugat telah menderita kerugian sebesar:

A. Materil

- Uang muka : Rp100.000.000,00
- Ganti rugi akibat pembatalan perjanjian
10 x Rp100.000.000,00 = Rp1.000.000.000,00
- Penggugat kehilangan kesempatan membeli
ruko lain dan kehilangan peluang usaha Rp1.000.000.000,00
Rp2.100.000.000,00

B. Moril

Meskipun sulit dinilai dan moral manusia itu sama dalam pandangan Tuhan Yang Maha Kuasa, maka Penggugat menuntut Tergugat sebesar uang rupiah dan kontan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara *cash*-kontan berupa kerugian materil sebesar Rp2.100.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua miliar seratus juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan juru sita pengadilan atas barang sengketa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 32345 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 16930/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 113 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 32346 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16931/Sungai Raya/2010, tanggal 17 Mei 2010, luas 109 m², atas nama Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari = Perempuan Wati;

Beserta bangunan yang ada dan berdiri di atas tanah tersebut;

5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan, banding, atau kasasi terhadap putusan perkara ini;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, pada setiap tingkat peradilan;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, kami mohon putusan dalam perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa objek perkara dalam surat gugatan Penggugat adalah mengenai kesepakatan untuk mengadakan jual-beli tanah dan bangunan di Jalan M. Aliyang nomor 9 dan 10 Kabupaten Kubu Raya, Sertipikat Hak Milik Nomor 32345/Desa Sungai Raya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 32346/Desa Sungai Raya;
2. Bahwa tanah dan bangunan di Jalan Aliyang nomor 9-10 Kabupaten Kubu Raya yang menjadi objek perkara tersebut merupakan milik bersama Tergugat dengan perempuan Wati;

Hal 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013

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)



3. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 19 Desember 2011 ternyata hanya menggugat Tergugat sebagai satu-satunya Tergugat;
4. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan perempuan Wati sebagai salah satu Tergugat atau salah satu pihak perkara, sedangkan perempuan Wati tersebut merupakan salah satu pemilik tanah dan bangunan sengketa, maka gugatan yang demikian itu haruslah dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dan cacat hukum formil (*plurium litis consortium*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa akibat tidak diikutsertakannya perempuan Wati sebagai salah satu pihak perkara, sangat merugikan dan menyulitkan Tergugat untuk melakukan pembelaan sebagaimana mestinya;

Jika kita meneliti secara cermat, isi dan konstruksi gugatan Penggugat, terdapat sejumlah kerancuan dan kesimpang siuran yang membuat gugatan Penggugat tersebut kabur serta tidak jelas (*obscur libel*);

Dalam gugatan tersebut, Penggugat membuat dalil yang acak, tergambar dari kalimat "... jika realisasi jual beli tidak mendapatkan kepastian hukum berdasarkan putusan pengadilan, maka Tergugat harus dipandang telah ingkar janji/*wanprestasi*...". Dalil ini tidak mencerminkan adanya pilihan hukum yang tegas yang diinginkan Penggugat;

Kemudian, tentang sifat dan bentuk kerugian yang didalilkannya tidak jelas apa bentuk serta tidak diuraikan secara rinci dan jelas tentang macam dan besarnya kerugian. Pada posita 7 huruf A mengenai uraian kerugian materiil bagaimana mungkin jumlah $10 \times \text{Rp}100.000.00,00 = \text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu miliar rupiah), dari nilai Nominal yang dituliskan Rp100.000.00,00 oleh Penggugat, jika ditafsirkan secara bebas angka tersebut berkisar dari jumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sampai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bahkan dengan nominal yang paling besar pun yaitu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jumlahnya tidak akan mencapai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Begitu pula tentang *petitum* yang dimohonkan Penggugat, disamping tidak konsisten dengan judul gugatan, klausul dalam posita dan *petitum* tidak sinkron, dalam *petitum*, dimohonkan agar Tergugat dihukum membayar biaya perkara, sedangkan dalam posita klausul tersebut tidak secara definitif tergambar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam Konvensi pada Eksepsi dan Pokok Perkara sebagaimana tersebut di atas, merupakan bagian yang terpisahkan dari dalil dalam Rekonvensi ini, sehingga hendaknya dipandang merupakan bagian dan kelanjutan dari gugatan Rekonvensi ini pula;
2. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2011, antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi terjadi kesepakatan lisan untuk melakukan jual-beli atas dua bidang tanah beserta bangunan ruko yang ada di atasnya yang terletak di Jalan M. Aliyang nomor 9-10 Kabupaten Kubu Raya, Penggugat Rekonvensi sedianya selaku penjual dan Tergugat Rekonvensi akan menjadi pembeli;
3. Bahwa dalam kesepakatan lisan tersebut ditetapkan syarat-syarat berupa:
 - a. Harga jual-beli seluruhnya ditetapkan Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);
 - b. Uang muka ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), pembayaran dengan cara angsuran Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada saat dibuatnya kesepakatan untuk mengadakan jual-beli, sedangkan sisa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar Tergugat Rekonvensi pada 2 (dua) hari kemudian setelah kesepakatan akan jual beli dibuat setelah pembayaran angsuran uang muka Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. Komisi perantara, sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari harga jual-beli seluruhnya ditanggung dan dibayar Tergugat Rekonvensi;Syarat-syarat tersebut ditetapkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi hanya menyetujui saja;
4. Bahwa dalam kenyataannya, Tergugat Rekonvensi ternyata tidak kunjung memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam syarat-syarat Perjanjian untuk melakukan jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

Hal 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013

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)



5. Bahwa syarat-syarat yang tak dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi dalam hal ini adalah pembayaran panjar sebesar Rp300.000.000,00 yang mana panjar tersebut baru dipenuhi Rp100.000.000,00 sisanya Rp200.000.000,00 yang seharusnya dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi pada tanggal 22 Oktober 2011, sampai batas waktunya tak kunjung dipenuhi, selain itu, komisi atau uang jasa perantara sebesar 2,5% (dua setengah persen) juga tidak bersedia dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa terhadap kelalaian dan keingkaran Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi syarat-syarat Perjanjian untuk melakukan jual beli tersebut, Penggugat Rekonvensi telah melakukan tagihan dan pemberitahuan bahkan teguran dengan cara yang patut baik lisan (melalui handphone) maupun dengan meminta bantuan perantara jual beli untuk menanyakan hal tersebut, namun tidak pernah digubris oleh Tergugat Rekonvensi;
7. Oleh karena itu jelaslah bahwa, Tergugat Rekonvensi dalam perikatan ini telah menjadi *wanprestasi* karena lalai atau sengaja lalai untuk memenuhi kewajiban yang harus dilaksanakannya sesuai syarat-syarat perjanjian untuk melakukan jual-beli yang telah disepakati tersebut;
8. Bahwa dengan *wanprestasinya* Tergugat Rekonvensi, dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah tidak sungguh-sungguh dan konsekuen memenuhi syarat-syarat kesepakatan dimaksud, sehingga menjadi beralasan kiranya Penggugat Rekonvensi memandang bahwa perjanjian tersebut tidak mungkin dilaksanakan, sehingga daripada terkatung-katung dan keuntungan yang diharapkan tak dapat diraih, Penggugat Rekonvensi kemudian menyurati Tergugat Rekonvensi melalui surat tertanggal 27 Nopember 2011 untuk menyatakan batal Perjanjian untuk melakukan jual beli tersebut;
9. Sesuai hukum dan kebiasaan dalam dunia usaha, kelalaian dan keingkaran memenuhi kewajiban dalam suatu pengikatan jual beli menyebabkan batalnya pengikatan jual beli tersebut, dan panjar yang sudah dibayarkan menjadi hangus, sehubungan dengan itu, maka pantas dan patut serta sah kiranya Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa perjanjian untuk melakukan jual beli yang terjadi antara Penggugat



Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dinyatakan batal, dan panjar yang telah disetorkan Tergugat Rekonvensi dinyatakan hangus;

10. Bahwa tindakan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi secara tak terbantahkan telah menimbulkan kerugian material yang beragam pada Penggugat, diantaranya;

- Kerugian material sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Kerugian ini merupakan kerugian keuntungan yang didapat dari penjualan 2 (dua) bidang tanah serta 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) di atasnya masing-masing sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud jika tanah dan bangunan tersebut telah terjual manakala perikatan jual beli berjalan lancar;
- Selanjutnya dengan hilangnya keuntungan tersebut hilang pula keuntungan usaha selama kurun waktu 2 (dua) bulan yang seharusnya dapat dipungut Penggugat dengan cara memutarakan keuntungan sebesar Rp500.000.000,00 tersebut, kerugian mana diperkirakan sebesar 10% (sepuluh persen) setiap bulan, sehingga besarnya keuntungan usaha yang hilang adalah:

Bulan I : $Rp500.000.000,00 \times 10\% = Rp. 50.000.000,00$;

Bulan II : $(Rp500.000.000,00 + 10\% \text{ keuntungan bulan I}) \times 10\% =$
 $Rp550.000.000,00 \times 10\% = Rp. 55.000.000,00$

Total keuntungan bulan I + bulan II = $Rp50.000.000,00 +$
 $Rp55.000.000,00 = Rp105.000.000,00$;

- Disamping itu, Penggugat Rekonvensi terpaksa mengeluarkan sejumlah ongkos sebagai biaya untuk mempertahankan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* yang besarnya hingga kini adalah Rp94.700.000,00, hal mana merupakan komponen kerugian material lainnya bagi Penggugat Rekonvensi;

Maka, atas seluruh komponen kerugian tersebut, Total kerugian material yang diderita Penggugat adalah sebesar $Rp500.000.000,00 +$
 $Rp105.000.000,00 + Rp94.700.000,00 = Rp699.700.000,00$ (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah). Kerugian-kerugian mana hendaknya diberikan ganti kerugian oleh Tergugat secara tunai dengan seketika dan sekaligus;

Hal 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



11. Bahwa disamping kerugian materiil tersebut, Penggugat Rekonvensi juga menderita kerugian immaterial karena ulah Tergugat Rekonvensi telah mengganggu kenyamanan dan ketentraman hidup Penggugat, membuat Penggugat susah tidur dan mengalami tekanan mental dan gangguan emosi, kerugian mana tidak ternilai besarnya, namun agar gugatan ini menjadi jelas, Penggugat Rekonvensi menetapkan nilai sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) sebagai dasar ganti kerugian, nilai mana hendaknya ditetapkan sebagai ganti kerugian immaterial yang harus diberikan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dengan seketika dan sekaligus;

12. Bahwa atas kerugian yang telah Penggugat Rekonvensi baik material maupun immaterial diatas, maka untuk menjamin agar ganti kerugian tersebut dapat dipenuhi dengan sungguh-sungguh oleh Tergugat, beralasan kiranya dimohonkan kepada Ketua beserta Majelis untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap Tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan K.H. A. Dahlan Nomor 22 RT. 002/RW. 015 Kelurahan Sei. Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) unit ruko yang terletak di jalan M. Aliyang antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Oktober 2011;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* dalam memenuhi kewajiban dalam Perjanjian untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) unit ruko yang berada diatasnya yang terletak di jalan M. Aliyang antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Oktober 2011;
4. Menyatakan sebagai hukum batal perjanjian untuk melakukan jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tanggal 20 Oktober 2011 dan sah surat pembatalan perjanjian untuk melakukan jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 Nopember 2011 dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

5. Menyatakan hangus panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang disetorkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam Perjanjian untuk melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) unit ruko yang berada di atasnya yang terletak di Jalan M. Aliyang antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Oktober 2011;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materiil pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp699.700.000,00 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah), serta kerugian immaterial sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
7. Menghukum dan selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp699.700.000,00 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) dan immaterial sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) secara tunai dengan seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan K.H.A. Dahlan Nomor 22 RT. 002/RW. 015 Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Membebaskan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua beserta Majelis berpendapat lain, dalam peradilan yang baik kami mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 8 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;
- II. Dalam Pokok Perkara:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Hal 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Oktober 2010 sah menurut hukum;
3. Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk merealisasikan perikatan jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah beserta ruko yang berdiri di atasnya yang terletak di Tol II di Jalan Aliyang Nomor 9 Kabupaten Kubu Raya dan di Jalan Aliyang Nomor 10 Kabupaten Kubu Raya, masing-masing sebagaimana yang tercatat dalam:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 32345 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16930/Sungai Raya/2010 tanggal 17 Mei 2010, luas 113 m², atas nama: Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari dan Perempuan Wati;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 32346 Desa/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor: 16931/Sungai Raya/2010 tanggal 17 Mei 2010, luas 109 m², atas nama: Perempuan Ng Siu Bwee ditulis juga Ratna Sari dan Perempuan Wati;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) unit ruko yang terletak di Jalan Aliyang antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada tanggal 20 Oktober 2011;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk yang selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp256.000,00 (dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa alam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut telah dibatalkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 67/PDT/2012/PT.PTK tanggal 20 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Konvensi:

1. Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 130/Pdt.G/2011/PN.PTK. tanggal 08 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

2. Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 130/Pdt.G/2011/PN.PTK. tanggal 8 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 130/Pdt.G/2011/PN.PTK. tanggal 8 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang didalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Hal 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013

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

Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 April 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 130/PDT.G/2011/PN.PTK tanggal 15 April 2013 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 April 2013;

Bahwa kemudian memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 8 Mei 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 22 Mei 2013;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa untuk memenuhi syarat formil yang diwajibkan kepada Pemohon Kasasi sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 47 ayat (1) dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, maka bersama ini Pemohon menyampaikan Memori Kasasi yang secara yuridis praktis intinya adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Pontianak telah sangat keliru dan salah menerapkan hukum formil, hal ini dapat dilihat dan dibaca dalam putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Tentang Pertimbangan Hukum halaman 5 alinea ke-3 Tentang: Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi, yang pertimbangannya antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi dst.....adalah sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan”

Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam Eksepsi perkara ini disamping tidak menunjukkan dasar hukum formil juga demikian singkatnya pertimbangan hukum tersebut dan jelas-jelas bertentangan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara seperti terlihat-terbaca dalam halaman 5 dan 6 yang arahnya membahas tentang Pasal 1320 BW/KUHPdata, sehingga hasilnya bertentangan dan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* tidak patut diturut menurut hukum atau Undang-undang, oleh karena itu kami mohon Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut sesuai dengan kewenangan Majelis Hakim pada Tingkat Pemeriksaan Kasasi sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 30 dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak, telah tidak menerapkan hukum formal dalam perkara ini sebagaimana diwajibkan kepada Hakim dalam menjalankan tugas dan kewajiban secara professional sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 50 dan Pasal 53 dari Undang-undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan akibatnya Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak mencerminkan keadilan menurut hukum, karena Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak dalam memeriksa dan mengadili perkara ini tidak objektif, tidak adil dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya menurut ketentuan Undang-undang;

DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam pertimbangan mengenai Pokok Perkara Dalam Konvensi sebagaimana diuraikan dalam Putusan halaman 5 antara lain:

DALAM POKOK PERKARA

Hal 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



Menimbang dst.....

Menimbang bahwa dalam perkara ini yang menjadi objek perikatan jual beli yaitu 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya yaitu dst.....

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak langsung mengkaitkan perikatan jual beli dengan ketentuan Pasal 1320 BW dan langsung menilai tidak memiliki syarat dan harus di tolak karena cacat hukum. Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak sangat keliru tentang alasan hukum transaksi jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457, 1458 BW/ KUHPerdara yang bunyinya adalah sebagai berikut:

Pasal 1457 : “Jual Beli adalah suatu Persetujuan dengan mana pihak yang

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Pasal 1458 : “Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

dan dalam kasus jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli telah ada kesepakatan dari kedua belah pihak baik barang maupun harga, bahwa telah ada uang pengikat jual beli dimana pembeli telah menyerahkan uang panjar kepada penjual barang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan diterima oleh pihak penjual maka dalam hal ini, transaksi jual beli telah terjadi dan sah mengikat secara hukum meskipun belum dihadapan PPAT yang bersifat administratif, sebagaimana diisyaratkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 665 K/Sip/1979, yang kaidah hukumnya:

“Dengan terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kaidah hukum dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas telah dikuatkan oleh kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 123 K/Sip/1973, yang berbunyi:

“Bahwa dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

Bahwa dengan demikian, maka pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak sangat keliru yang telah menyatakan jual beli batal dan cacat hukum, terlalu mudah Hakim menyatakan suatu hukum tanpa dilandasi suatu hukum yang benar dan tepat yang harus diterapkan sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 50 dan 53 Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

Pasal 50 : (1) Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar Putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber, hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

(2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta bersidang;

Pasal 53 : (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya;

(2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi berkenan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo*, sesuai dengan kaidah hukum, yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, intinya adalah sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoeldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal keberatan-keberatan

Hal 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013

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 diajukan dalam Memori Banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapannya hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

kemudian mohon menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, atau Majelis Hakim Agung Republik Indonesia memberikan putusan dengan mengadili sendiri sesuai dengan ketentuan hukum, atau Undang-undang sehingga melahirkan putusan yang tepat dan patut diturut menurut Undang-undang;

- Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini, tidak memberikan putusan yang jelas berdasarkan hukum, baik formal maupun materil sangat singkat sekali sehingga tidak mencerminkan putusan sebagai “Mahkota Peradilan”, sebagaimana didambakan Ketua Mahkamah Agung dalam suatu rapat-rapat kerja nasional sebagaimana termuat dalam rekapan hasil Rakernas Mahkamah Agung seluruh Indonesia, karena Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak nampaknya tidak amanah tentang beberapa ketentuan Undang-undang yang diwajibkan kepada Hakim dalam menjalankan tugas-jabatannya secara professional antara lain diisyaratkan dalam Pasal 195 RBG/184 HIR, juga diisyaratkan dalam Pasal 50 dan Pasal 53 dari Undang-undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, ketentuan hukum di atas tentang kewajiban Hakim sangat mutlak dan telah semestinya dicamkan oleh Hakim dalam menjalankan tugas dan kewajibannya tersebut, sehingga tepat dan patut dijadikan cerminan bagi Hakim tentang pendapat pakar hukum Prof. Mr. DR. Wiryono Pradjodikoro tentang tugas Hakim, menjelaskan sebagai berikut:

“Dalam peradilan perdata tugas Hakim ialah mempertahankan tata hukum perdata (*Burgerlijkrecht*) menetapkan apa yang ditentukan oleh hukum dalam suatu perkara”;

Ditulis dalam bukunya Hukum Acara Perdata RBG/HIR penerbit “Ghalila Indonesia”, dengan demikian telah jelaslah bahwa Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak tidak amanah dan tidak menerapkan hukum formil yang diwajibkan kepada Hakim *Judex Facti* menurut hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya kami mohon Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo*, karena Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut tidak obyektif, tidak adil dan tidak patut diturut menurut hukum sedangkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini mohon agar dibebankan kepada Tergugat/Pembanding/Termohon kasasi;

DALAM REKONVENSI:

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tidak memberikan pertimbangan hukum secara jelas baik formil maupun hukum materil tetapi dengan singkat "putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan" tanpa pertimbangan alasan apa saja yang mengakibatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak harus dibatalkan, nampaknya pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak oleh Pengadilan Tinggi Pontianak didasarkan pada suatu jabatan Hakim Tinggi merasa berwenang untuk berbuat terhadap Hakim Tingkat Pertama sebagai bawahannya, dengan demikian Putusan yang tidak didasarkan pada hukum yang berlaku sehingga tidak professional eksistensinya Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara tersebut, oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim Agung pada tingkat Pemeriksaan Kasasi berwenang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak yang tidak professional tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa karena objek sengketa dimiliki bersama oleh Tergugat dan Wati sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik *a quo*, maka Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa tanpa persetujuan atau kuasa dari Wati sebagai pemilik bersama dengan Tergugat;

Bahwa dengan demikian perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tanpa persetujuan Wati sebagai salah seorang pemilik sebagai perjanjian yang tidak sah;

Hal 21 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ditolaknya gugatan telah tepat karena didasarkan pada surat pengikatan jual beli yang dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **HADI PURNOMO** 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 **HADI PURNOMO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 26 Maret 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim anggota,

Ketua Majelis,



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

ttd
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M
ttd
Soltoni Mohdally, S.H., M.H

ttd
H. Suwardi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i	Rp6.000,00
2. R e d a k s i	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00 +
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
ttd
Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal 23 dari 20 hal. Putusan Nomor 1883 K/Pdt/2013