



P U T U S A N

Nomor 3433 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **NY. VINNY MARSUJO, NG**, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto Km. 8,1 Nomor 8, RT.007 RW.10, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya;
- 2 **SUWANDI**, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto Km. 8,1 Nomor 8, Rt.007 RW.10, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya;
- 3 **JOYODIGUNO**, bertempat tinggal di Jalan Purnama, Komplek Purnama Agung VII Nomor B.4, RT.001 RW.007, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada I Sen, S.H, Advokat, berkantor di Purnama Ruko Pinangsia Purnama Nomor 1, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding;

Melawan

JELLI ZUSON, SP, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto Km. 10,6 Wisma Sinar Bintang Pratama, RT. 06 RW. III Desa Teluk Kapuas, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Peter Vinet Ng, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Arteri Supadio Nomor 2A Desa Sungai Raya, Kecamatan, Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



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

- 1 Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2010 antara Penggugat dengan Para Tergugat telah mengadakan Pengikatan Jual Beli atas objek tanah bersertifikat Hak Milik dihadapan Notaris Suwanto, S.H., sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;
- 2 Bahwa pada mulanya Penggugat tidak kenal dengan Para Tergugat, Penggugat kenal dengan Para Tergugat karena diperkenalkan oleh seorang perantara yang bernama Ahok yang sehari - harinya berprofesi sebagai penjual nasi uduk yang tinggal tidak jauh dari lokasi tanah Para Tergugat yang hendak dijual;
- 3 Bahwa tanah bersertifikat Hak Milik yang hendak dijual dan diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah waris milik Marsoto Taslim (Lim A Thiam) yang telah meninggal dunia, dimana Para Tergugat adalah ahli waris dari Marsoto Taslim (Lim A Thiam), Tergugat I (Ny. Vinny Marsojo, NG) adalah sebagai isteri almarhum, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III (Suwandi dan Joyodiguno) adalah anak-anak dari almarhum;
- 4 Bahwa selanjutnya melalui perantara tersebut, kemudian Penggugat berhubungan dengan Para Tergugat dan akhirnya timbul kesepakatan untuk mengikatkan diri dimana tanah waris Para Tergugat tersebut dijual dan diserahkan kepada Penggugat sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 dengan jumlah luas kurang lebih 2,7 hektar yang terbagi atas 12 (dua belas) buku Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 379/Sungai Raya Gambar Situasi Nomor 34/1974, Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121 /1984 persil Nomor 1, Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/ Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/ Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/81, Hak Milik Nomor 1921/ Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 20, Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 17 yang terletak di Jalan Adi Sucipto Km. 8,1 RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya;

- 5 Bahwa kemudian dari pengikatan tersebut Penggugat pada tanggal 16 Nopember 2010 juga telah membayar uang muka sebagai tanda jadi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Tergugat dari total harga yang disepakati sebesar Rp12.600.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) wajib dibayar oleh Penggugat dalam tempo 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 23 Nopember 2010 dan jika terjadi kekurangan dana, maka kekurangan tersebut dapat dilunasi oleh Penggugat dari sumber dana alternatif lainnya (sesuai Pasal 1 huruf (b) angka 2 Pengikatan Jual Beli);
- 6 Bahwa sebagai bukti telah dilakukan pembayaran uang muka kepada Para Tergugat selaku penjual sesuai Pasal 1 huruf (a) Pengikatan Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan yang sah selain juga bukti kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Para Tergugat;
- 7 Bahwa selanjutnya setelah menerima uang muka dari Penggugat, Para Tergugat harus segera melakukan proses balik nama waris ke atas nama Para Tergugat (sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Pengikatan Jual Beli);
- 8 Bahwa selanjutnya sambil menunggu Para Tergugat membaliknamakan sertifikatnya, Penggugat yang rencana awalnya akan menggunakan Sertipikat-Sertipikat Para Tergugat untuk mengajukan permohonan kreditnya dari salah satu bank di Kota Pontianak untuk membayar sisa pembayaran kepada Para Tergugat terkendala oleh karena sertifikat - sertifikat yang dibaliknamakan oleh Para Tergugat belum diselesaikan menurut pengakuannya, sehingga bank tidak dapat memproses permohonan kredit Penggugat, namun demikian bukan berarti Penggugat tidak memiliki dana untuk melunasi sisa pembayaran kepada Para Tergugat, karena Penggugat adalah seorang pengusaha yang mempunyai jaringan secara nasional dengan omset puluhan miliar rupiah perbulan, sehingga mempunyai uang kas yang memadai untuk melunasi sisa pembayaran tersebut dan jika terdapat kekurangan, Penggugat juga mampu mengatasinya dengan mengambil sumber dana alternatif lainnya. Intinya sejak awal Penggugat sudah menjaga kemungkinan-kemungkinan jika terjadi kendala kredit bank tersebut, sehingga telah menyiapkan

Hal. 3 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana cadangannya untuk dibayarkan kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat yang hanya saja tidak selesai membalik-namakan sertifikat-sertifikatnya karena jauh sebelum batas waktu pembayaran berakhir, Penggugat selalu berkomunikasi dengan Tergugat II (Suwandi) melalui via telpon guna untuk membicarakan apakah sertifikat yang sedang dibaliknamakan sudah selesai, namun selalu dijawab oleh Tergugat II belum selesai. Bahwa Penggugat pertama kali berkomunikasi kepada Tergugat II yaitu pada tanggal 23 Desember 2010, komunikasi kedua bulan Januari 2011, dan seterusnya bulan Februari 2011 antara 1 atau 2 hari sebelum berakhirnya batas waktu pembayaran;

- 9 Selanjutnya pada batas akhir pembayaran (hari terakhir) yaitu tanggal 23 Februari 2011 siang harinya Para Tergugat melalui Suwandi (Tergugat II) telah melakukan pembicaraan dengan Penggugat via telpon dengan mengatakan bahwa sertifikat yang di urusnya telah selesai dibaliknamakan ke ahli waris (Para Tergugat), kemudian setelah mendengar kabar tersebut, Penggugat meminta foto copy sertifikatnya yang telah selesai dibalik-namakan, namun langsung ditolak oleh Tergugat II tanpa alasan yang jelas;
- 10 Bahwa dengan ditolaknya permintaan dari Penggugat, berupa fotocopy sertifikat yang dinyatakan selesai dibaliknamakan ke ahli waris (Para Tergugat), tentunya akan menjadi pertanyaan bagi Penggugat, ada apa ini?;
- 11 Bahwa kemudian pada tanggal 12 April 2011 sekitar jam 5 sore, Penggugat secara kekeluargaan mendatangi rumah Para Tergugat untuk membicarakan secara baik-baik tentang pelaksanaan transaksi jual beli tanah sesuai Pengikatan Jual Beli, namun ditolak oleh Para Tergugat dengan alasan telah lewat waktu dan uang muka yang telah dibayarkan juga menjadi hangus, dan Para Tergugat menyatakan tidak akan menjual tanahnya lagi kepada Penggugat;
- 12 Selanjutnya menurut informasi adanya dugaan bahwa Para Tergugat akan menjual tanahnya kepada orang lain karena telah ditawarkan dengan harga yang lebih tinggi dari harga yang telah dibeli oleh Penggugat;
- 13 Bahwa kemudian untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat, jika terjadi balik nama sertifikat ke calon pembeli lainnya atas tanah tersebut, maka pada tanggal 2 Mei 2011, Penggugat telah melakukan pemblokiran Sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya pada tanggal 05 Mei 2011 pihak Penggugat juga telah mengirimkan Surat Somasinya Nomor 04/Som/APV/V/2011 kepada Para Tergugat dengan maksud agar Para Tergugat mentaati dan kembali kepada kesepakatan awal yaitu



melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli atas objek tanah sebagaimana yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010, namun sayangnya hingga saat ini belum mendapat tanggapan dari Para Tergugat tersebut;

- 14 Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Mei 2011 Penggugat memasukkan Surat Pengaduan ke Direktur Reskrim Umum Polda Kalbar untuk melakukan penyelidikan dan pengusutan terhadap Para Tergugat atas perbuatannya yang sangat merugikan pihak Penggugat;
- 15 Bahwa dengan adanya etiket tidak baik dan akal akalan dari Para Tergugat dan secara sengaja mengulur-ngulur waktu agar Penggugat tidak punya kesempatan untuk melanjutkan proses transaksi jual beli secara tepat waktu sesuai batas waktu Pengikatan Jual Beli, sehingga uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat dengan sendirinya gugur/hangus karena lewatnya waktu pembayaran, maka sudah sepantasnya menurut hukum bahwa kelalaian tersebut adalah kelalaian yang ditimbulkan oleh Para Tergugat, sehingga Para Tergugat tersebut haruslah dinyatakan sebagai perbuatan lalai/ ingkar janji (*wanprestasi*);
- 16 Bahwa etiket tidak baik dari Para Tergugat lebih tampak lagi ketika Penggugat menanyakan apakah telah selesai sertifikat tanah yang harus dibaliknamakan, namun selalu dijawab belum selesai, disamping juga tidak pernah memberikan fotocopy SPPT PBB, baik yang lama maupun yang terbaru, padahal ini sangat diperlukan dalam transaksi jual beli dan menurut hukum, Pembeli dikenakan dan harus membayar biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dihitung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam SPPT PBB sebelum melanjutkan pelaksanaan jual beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 3 Pengikatan Jual Beli), sementara Para Tergugat sampai detik ini tidak pernah memberikan foto copynya kepada Penggugat, sehingga tidak mungkin transaksi jual beli tersebut dapat terlaksana;
- 17 Bahwa Para Tergugat selain tidak memberikan foto copy sertifikatnya yang telah selesai dibaliknamakan, foto copy SPPT PBB 10 tahun terakhir, juga tidak memberikan Nomor rekening banknya kepada Penggugat, padahal menurut Pasal 1 huruf (b) angka 1 Pengikatan Jual Beli telah disebutkan bahwa, “dana Pihak Kedua (Penggugat) yang diperoleh dari fasilitas kredit Bank sejumlah sesuai dengan kekurangan atau sisa pembayaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 huruf (b) di atas wajib ditransfer ke rekening Pihak Pertama (Para Tergugat) pada Bank yang ditunjuk oleh Pihak Pertama (Para Tergugat)”, faktanya sampai saat ini Para

Hal. 5 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Tergugat juga tidak pernah memberikan Nomor rekeningnya kepada Penggugat, juga tidak memberikan foto copy Sertifikatnya yang telah selesai dibaliknamakan ke Para Tergugat serta tidak juga memberikan foto copy SPPT PBB 10 tahun terakhir, maka sudah sepantasnya menurut hukum Para Tergugat tersebut harus dihukum untuk memberikan atau menyerahkan kepada Penggugat berupa foto copy Sertifikat tanah yang telah di sahkan (dilegalisir) oleh pejabat yang berwenang atas tanah milik Para Tergugat yang telah selesai dibalik-namakan sesuai pengikatan jual beli berikut foto copy SPPT PBB 10 tahun terakhir;

- 18 Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat mempunyai kesungguhan dan etiket baik untuk membeli tanah waris dari Para Tergugat yang dibuktikan dengan berani membayar uang muka cukup besar kepada Para Tergugat, yaitu 1 (satu) miliar Rupiah dari 12,6 miliar yang disepakati, padahal tanah tersebut masih dalam kondisi belum dibaliknamakan ke ahli warisnya (Para Tergugat). Bahwa pembayaran uang muka 1 (satu) miliar rupiah dari Penggugat dapat juga diartikan pembayaran sudah selesai mendekati 10 persen dari jumlah harga yang disepakati, sehingga sangatlah tidak masuk akal dan tidak mungkin Penggugat akan mengorbankan dan menyia-nyiakan uangnya hingga hangus dan atau dihanguskan oleh Para Tergugat jika tidak mempunyai kesungguhan untuk membeli. Dengan demikian menurut hukum sudah sepantasnya Penggugat sebagai pembeli yang beretiket baik wajib mendapat perlindungan hukum;
- 19 Bahwa mengingat Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik, maka secara hukum juga sudah sepantasnyalah Penggugat harus dinyatakan secara hukum adalah satu-satunya Pembeli yang Sah dan berhak atas tanah milik Para Tergugat sesuai Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- 20 Bahwa selanjutnya sebagai akibat kelalaian Para Tergugat yang hingga kini belum melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah warisnya kepada Penggugat sesuai pengikatan jual beli, maka sudah sepantasnya Para Tergugat tersebut haruslah dihukum untuk memenuhi perjanjian, yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli (menjual tanah warisnya yang telah selesai dibaliknamakan) kepada Penggugat atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 379/ Sungai Raya Gambar Situasi Nomor 34/1974, Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 1, Hak Milik Nomor 5945/ Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981



persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/81, Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 20, Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76 /1981 persil Nomor 17 yang terletak di Jalan Adi Sucipto Km.8,1 RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya sesuai Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;

- 21 Bahwa selain Para Tergugat I, II dan III tersebut harus dihukum untuk memenuhi perjanjian, yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli tanahnya kepada Penggugat, Para Tergugat I, II dan III juga harus dihukum untuk membayar uang ganti-rugi kepada Penggugat akibat kelalaiannya terhitung sejak berakhirnya waktu pembayaran yaitu tanggal 23 Februari 2011 karena Penggugat sudah membayar uang muka sebagai tanda jadi kepada Para Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 22 Bahwa Penggugat menuntut ganti kerugian ini kepada Para Tergugat karena Penggugat adalah seorang pengusaha distribusi dan pabrikan yang betul-betul memanfaatkan uangnya secara tepat guna agar uangnya tidak disia-siakan dan dapat diputar dalam usahanya untuk memperoleh keuntungan;
- 23 Bahwa perhitungan kerugian Penggugat tersebut, Penggugat rinci sebagai berikut:
Jika modal usaha dikeluarkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka keuntungan usaha berkisar antara 15 % sampai dengan 30 % dalam jangka waktu 2 (dua) Minggu, jika dijumlahkan dalam 1 (satu) bulan (4 minggu), maka keuntungan usaha berkisar 30 % s/d 60 % dipotong biaya operasional sebesar 5 %, maka keuntungan bersih (laba netto) berkisar 25 % sampai dengan 55 % dari modal Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut. Dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat perbulannya berkisar antara Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp550.000.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), namun untuk memberikan keringanan kepada Para Tergugat, Penggugat hanya menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat tersebut

Hal. 7 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) perbulannya terhitung sejak berakhirnya waktu pembayaran;

- 24 Bahwa selain dan selebihnya sebagai pelaksanaan dari Pasal 2 pengikatan jual beli, Para Tergugat tersebut juga harus dihukum untuk memberikan jaminan secara notariil kepada Penggugat sebagai berikut:

- a Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat adalah benar tanah milik Para Tergugat dan tidak ada ahli waris lainnya sebagaimana terurai dalam Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;
- b Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat tidak dalam keadaan terjual dan atau tersangkut dengan pihak ketiga terhitung sejak ditanda-tangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;

- 25 Selanjutnya Para Tergugat juga harus dihukum memberikan jaminan lainnya kepada Penggugat antara lain:

- a Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat tidak dalam keadaan sengketa yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Bebas Sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kubu Raya atau berdasarkan hasil pemeriksaan Sertifikat yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan yang berwenang;
- b Menyerahkan dan atau menitipkan Sertifikat-Sertifikat Asli Hak Milik atas tanah yang telah selesai dibaliknamakan ke ahli waris (Para Tergugat) sebagaimana yang termuat dalam akta pengikatan jual beli berikut dengan SPPT PBB 10 tahun terakhir kepada Pejabat PPAT yang akan ditunjuk oleh Penggugat;

- 26 Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan oleh Penggugat atas etiket tidak baik dari Para Tergugat dalam melanjutkan transaksi jual beli, sehingga secara hukum Penggugat perlu mendapat perlindungan dan jaminan hukum atas sisa pembayarannya, maka secara hukum Penggugat haruslah dinyatakan berhak melakukan pembayaran sisa harga pembelian tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat melalui Penitipan (Konsinyasi) Pengadilan Negeri Pontianak setelah penanda-tanganan Akta Jual Beli di PPAT dan uang penitipan Penggugat tersebut dapat diterima oleh Para Tergugat setelah proses balik nama sertifikat tanah selesai dibaliknamakan ke atas nama Penggugat;



- 27 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat serta untuk menjaga agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dikemudian hari, maka Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Pontianak untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya Gambar Situasi Nomor 34/1974, Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 1, Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/81, Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 20, Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 17 yang terletak di Jalan Adi Sucipto Km.8,1 RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya;
- 28 Bahwa agar Para Tergugat mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak didaftarkanya Gugatan ini bila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat;
- 29 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah berdasarkan bukti dan alasan-alasan hukum yang kuat, maka kiranya cukup beralasan bagi Penggugat, mohon agar dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

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

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sebagai hukum bahwa Sita Jaminan atas Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya Gambar Situasi Nomor 34/1974, Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 1, Hak Milik

Hal. 9 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/81, Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 20, Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 17 yang terletak di Jalan Adi Sucipto Km.8,1 RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya adalah Sah dan berharga;

- 3 Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Tergugat I, II dan III telah melakukan kelalaian/ingkar janji (*wanprestasi*);
- 4 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beretiket baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
- 5 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya Pembeli yang Sah dan berhak atas tanah milik Para Tergugat sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- 6 Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk memberikan dan atau menyerahkan kepada Penggugat berupa foto copy Sertifikat Tanah yang telah disahkan (dilegalisir) oleh pejabat yang berwenang atas tanah milik Para Tergugat yang telah selesai dibaliknamakan sesuai pengikatan jual beli berikut foto copy SPPT PBB 10 tahun terakhir;
- 7 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memenuhi perjanjian, yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli (menjual tanah warisnya yang telah selesai dibaliknamakan) kepada Penggugat atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya Gambar Situasi Nomor 34/1974, Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 1, Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat



Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/81, Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 20, Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 persil Nomor 17 yang terletak di Jalan Adi Sucipto Km.8,1 RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya sesuai Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;

- 8 Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar uang ganti-kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak berakhirnya batas waktu pembayaran, yaitu tanggal 23 Februari 2011;
- 9 Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk memberikan Jaminan kepada Penggugat sebagai berikut:

I Jaminan secara Notariil:

- a Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat adalah benar tanah milik Para Tergugat dan tidak ada ahli waris lainnya sebagaimana terurai dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;
- b Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat tidak dalam keadaan terjual dan atau tersangkut dengan pihak ketiga terhitung sejak ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;

II Jaminan lainnya:

- a Bahwa tanah yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat tidak dalam keadaan sengketa yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Bebas Sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kubu Raya atau berdasarkan hasil pemeriksaan Sertifikat yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan yang berwenang;
- b Menyerahkan dan atau menitipkan Sertipikat-Sertipikat Asli Hak Milik atas tanah yang telah selesai dibaliknamakan ke Ahli Waris (Para Tergugat) sebagaimana yang termuat dalam akta pengikatan jual

Hal. 11 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



beli berikut dengan SPPT PBB 10 tahun terakhir kepada Pejabat PPAT yang akan ditunjuk oleh Penggugat;

- 10 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat berhak membayar sisa harga pembelian tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat melalui penitipan (Konsignasi) Pengadilan Negeri Pontianak setelah penanda-tanganan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan uang penitipan Penggugat tersebut dapat diterima oleh Para Tergugat setelah proses balik nama sertifikat tanah selesai dibaliknamakan ke atas nama Penggugat;
- 11 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak didaftarkan gugatan ini apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini;
- 12 Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi;
- 13 Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

Atau, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada perikatan-hubungan hukum yang telah batal demi hukum dan batalnya pengikatan jual beli demi hukum akibat lalai dan ingkar janji/*wanprestasi* pihak penggugat sendiri sebagaimana termuat dengan jelas, tegas dalam isi pengikatan jual beli yang dibuat dan dijanjikan dihadapan Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak Nomor 53 tanggal 25 November 2010, maka sesuai dengan azas yang termuat dalam Pasal 1338 BW/KUHPerdata intinya bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak, adalah merupakan Undang-undang bagi mereka/kedua pihak yang membuat dan mengikatkan diri pada isi perjanjian tersebut. Dengan demikian maka kedua belah pihak telah terikat pada hidup matinya atau sah tidaknya atau batal demi hukum atau tidaknya suatu perjanjian dan dalam perjanjian pengikatan jual beli antara Para Tergugat sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai Pihak kedua terdapat suatu kesepakatan dan pengikatan bersyarat yang tumbuh dari hak dan



kewajiban/prestasi yang harus/wajib dipenuhi apabila dilanggar maka kedua pihak sepakat berlaku sanksi bagi pelanggar harus membayar ganti rugi nominal konkrit, kemudian uang muka menjadi hangus, kemudian Akta Pengikatan Jual Beli antara kedua pihak menjadi batal demi hukum, maka jelaslah Akta Pengikatan Jual Beli antara Para Tergugat dengan pihak Penggugat telah batal demi hukum, dan uang muka telah hangus sehingga secara hukum harus dianggap tidak ada atau tidak pernah ada suatu perikatan antara Para pihak dengan demikian jelaslah gugatan penggugat sama sekali tidak ada dasar hukumnya dan harus ditolak; Selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan dalam perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sedangkan segala biaya yang timbul, seluruhnya dibebankan kepada Penggugat;

- 2 Bahwa gugatan Penggugat menurut hemat kami termasuk *error in persona*, kekurangan subjek, seharusnya Sdr. Ahok digugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena peranannya sebagai perantara, dan diakui oleh Penggugat kenalnya dengan Para Tergugat akibat diperkenalkan oleh Sdr. Ahok dan timbulnya kesepakatan dan adanya suatu hubungan perikatan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat diperkenalkan oleh Sdr. Ahok sebagai perantara jual beli tanah tersebut, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dipandang tidak sempurna atau tidak lengkap yang secara hukum telah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3 Bahwa demikian pula subjek yang dipandang merugikan Penggugat yaitu Bank apapun/Bank manapun yang telah menolak atau tidak mengabulkan permohonan pinjaman, kalau benar akibat ulah pihak Bank telah merugikan Penggugat mengapa Bank tidak digugat dalam perkara ini. Sebagaimana disebut-sebut Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3 poin 8, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dipandang kurang pihak dan telah selayaknya pengadilan memberikan putusan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian Eksepsi Para Tergugat tersebut di atas, kami mohon Majelis Hakim berkenan menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya dengan Putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Hal. 13 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



- 1 Bahwa segala sesuatu alasan yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Para Tergugat tersebut diatas mohon dan harus dipandang termasuk dan dianggap suatu kesatuan yang tidak terpisahkan serta sebagai kesempurnaan/pelengkap uraian gugatan Rekonvensi Para Penggugat dalam perkara ini;
- 2 Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, dari adanya suatu pengikatan hukum, dimana Para Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua dihadapan Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak telah mengadakan suatu pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 dalam akta tersebut dituangkan beberapa klausul, pasal-pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak, juga limit waktu pelunasan pembayaran atas sejumlah harga tanah yang telah disepakati, dan uang muka jual beli serta sanksi-sanksi dan ganti rugi apabila salah satu pihak terjadi lalai – ingkar janji atau wanprestasi pihak-pihak yang ditentukan termasuk hangusnya uang muka sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) juga ganti rugi setiap hari keterlambatan melunasi sisa harga tanah yang telah disepakati, serta sanksi menjadi batal demi hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 yang dibuat dan diterbitkan Notaris di Pontianak tersebut;
- 3 Bahwa dari kesepakatan perikatan Pengikatan Jual beli tanah tersebut, ternyata yang ingkar janji-wanprestasi adalah Tergugat Dalam Rekonvensi dimana dalam waktu yang ditentukan yaitu 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal 23 Nopember 2010 tepatnya tanggal 11 Januari 2011, ingkar dan tidak melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi dan akibat kelalaian tersebut maka Tergugat Dalam Rekonvensi (sebagai Pihak Kedua) wajib membayar uang ganti kerugian kepada Pihak Para Penggugat Rekonvensi (sebagai Pihak Pertama) sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan, dan selama 1 (satu) bulan yaitu sejak terlambat melunasi sisa pembayaran tersebut pihak Tergugat Dalam Rekonvensi (sebagai Pihak kedua dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli) tidak pernah membayar ganti kerugian sepeserpun kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi hingga berakhir masa berlaku 1 (satu) bulan ganti kerugian tersebut, oleh karena itu sangat wajar dan



berdasar Para Penggugat Dalam Rekonvensi menuntut Ganti Rugi kepada Tergugat Rekonvensi yang rincian dan totalnya kerugian sebagai berikut:

- Kerugian yang diperjanjikan selama 1 (satu) bulan setiap hari kelalaian Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan sebulan usianya 30 (tiga puluh hari) maka total kerugian Para Penggugat Dalam Rekonvensi adalah:
 $30 \times \text{Rp}3.500.000,00 = \text{Rp}105.000.000,00$ (seratus lima juta rupiah), ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi untuk proses balik nama sertifikat termasuk pajak-pajak serta biaya notaris sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 - Sedangkan kerugian secara moril perlu pula Para Penggugat Dalam Rekonvensi tuntutan kepada Tergugat Dalam Rekonvensi karena telah dipermalukan *public* didatangi oleh beberapa pegawai Bank untuk memeriksa tanah dan rumah yang saat ini dihuni oleh Penggugat maka kerugian moril yang sulit dirinci nilai-nilai kerugian yang dirasakan deritanya, kami tentukan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayar Tergugat Dalam Rekonvensi dengan tunai kepada Para Penggugat Rekonvensi;
- 4 Bahwa sedangkan apabila kelalaian berlanjut mengingat limit waktu melebihi dari bulan ke-3 dari bulan lalai memenuhi prestasi berupa melunasi sisa harga tanah yang telah ditentukan tersebut, maka sanksi akhir berupa Akta Pengikatan Jual Beli menjadi batal demi hukum sehingga Pengikatan berikut segala syarat-syarat yang ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak lenyap sudah tuntas selesai tidak mengikat lagi demi hukum bagi kedua pihak;
- 5 Bahwa tuntutan ganti kerugian materil dan moril sebagaimana tersebut di atas yang nilai totalnya sejumlah Rp12.105.000.000,00 (dua belas miliar seratus lima puluh lima juta rupiah) perlu ada suatu jaminan gugatan Para Penggugat Rekonvensi agar tidak terkesan dengan istilah menang di atas kertas sehingga putusan sia-sia tidak dapat dieksekusi oleh pengadilan, karena khawatir Tergugat dalam Rekonvensi menghindar atau lari dari tanggung jawab maka kami mohon agar terhadap barang-barang bergerak atau barang tetap milik Tergugat Rekonvensi diletakkan sita jaminan dalam perkara ini;
- 6 Bahwa sesuai dengan alasan gugatan didasarkan pada suatu pengikatan jual beli yang telah dinyatakan batal demi hukum, maka semua hak dan kewajiban kedua pihak telah terputus dan gugur karena perjanjian batal demi hukum artinya secara

Hal. 15 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



hukum telah tidak ada atau dianggap tidak pernah terjadi peristiwa hukum tersebut;

- 7 Bahwa sedangkan ganti kerugian materiil dan moril yang menjadi tuntutan Para Penggugat Rekonvensi masih harus dipandang logis dan tepat menurut hukum karena pihak Tergugat Rekonvensi telah tidak memenuhi kewajibannya sedangkan akibat lalai dan ingkar janji dalam kurun waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama dalam isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 dibuat dan dinyatakan dihadapan Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak tersebut sehingga sampai kapanpun Tergugat Dalam Rekonvensi tetap terbebani prestasi ganti kerugian tersebut dan sebagai buktinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 yang kekuatan daya ikatnya telah batal demi hukum;
- 8 Bahwa karena dari hubungan hukum Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi batal demi hukum Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 akibat lalai-ingkar janji-wanprestasi Pihak Tergugat dalam Rekonvensi maka telah semestinya ditegaskan dan dinyatakan berdasarkan putusan hakim bahwa Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi dan Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 batal demi hukum, dus secara hukum dianggap tidak pernah terjadi/tidak ada ikatan hukum antara Para pihak dalam perjanjian tersebut;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji-wanprestasi;
- 3 Menyatakan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 yang dibuat dan dikeluarkan Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak, batal demi hukum;
- 4 Menyatakan bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi telah menderita kerugian:

Materiil	:	Rp2.105.000.000,00
Moril	:	<u>Rp10.000.000.000,00 +</u>
Total	:	Rp12.105.000.000,00

- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Ganti Kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar:

Materiil	:	Rp2.105.000.000,00
Moril	:	<u>Rp10.000.000.000,00 +</u>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total : Rp12.105.000.000,00

Secara cash/kontan dan sekaligus;

- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conserveitoir beslag*) yang dilakukan Pengadilan terhadap barang-barang hak milik Tergugat Rekonvensi baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
- 7 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini setiap Tingkat Peradilan;

Dan/atau, mohon Putusan berdasarkan rasa keadilan menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2011/PN.PTK, tanggal 20 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

A. Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/*wanprestasi*;
- 3 Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak, batal demi hukum;
- 4 Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk yang selain dan selebihnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp441.000,00 (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 24/PDT/2012/PT.PTK tanggal 1 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 17 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 49/Pdt.G/2011/PN.PTK. Tanggal 20 Desember 2011 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 49/Pdt.G.2011/PT PTK, Tanggal 20 Desember 2011 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding telah melakukan kelalaian/ingkar janji/wanprestasi;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah satu-satunya pembeli yang sah dan berhak atas tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding untuk memenuhi perjanjian yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli (menjual tanah warisannya yang telah selesai dibalik-namakan atas nama mereka) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding, atas tanah ber-Sertifikat Hak Milik, yaitu:
 - 1 Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya, Gambar Situasi Nomor 34/1974;
 - 2 Sertipikat Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 1;
 - 3 Sertipikat Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 2;
 - 4 Sertipikat Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 18;
 - 5 Sertipikat Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situas Nomor 76/1981 Persil Nomor 19;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Sertipikat Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984;
 - 7 Sertipikat Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984;
 - 8 Sertipikat Hak Milik Nomor 544 /Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984;
 - 9 Sertipikat Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/1981;
 - 10 Sertipikat Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 20;
 - 11 Sertipikat Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 16;
 - 12 Sertipikat Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 17, yang semuanya terletak di Jalan Adi Sucipto Km. 8.1. RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak, sekarang Kabupaten Kubu Raya, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat berhak membayar sisa harga pembelian tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding melalui penitipan (Konsignasi) Pengadilan Negeri Pontianak setelah penanda tangan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan uang penitipan Penggugat tersebut dapat diterima oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding setelah poses balik nama sertifikat tanah selesai dibalik nama ke atas nama Penggugat;
 - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak didaftarkan gugatan ini apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini;
 - Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Para Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Hal. 19 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012

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)



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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding pada tanggal 27 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 49/PDT.G/2011/PN. PTK, tanggal 6 September 2012 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 18 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 26 September 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 4 Oktober 2012;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah memutus perkara Nomor 24/PDT/2012/PT.PTK dengan tanpa memperhatikan dan melalaikan berlakunya hukum formal (Hukum Acara Perdata) yang diwajibkan kepada Hakim sehingga bertentangan dengan ketentuan yang diisyaratkan dalam Pasal 189 RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR yang berbunyi:
“Kewajiban dan larangan bagi hakim:
(2) Hakim wajib mengadili semua bagian gugatan”;



Dalam perkara ini Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak semestinya dari 13 (tiga belas) point tuntutan Penggugat Konvensi sebagaimana termuat dalam petitum gugatannya semestinya tiap-tiap bagian tuntutan secara jelas dan terinci harus dipertimbangkan, baik Gugatan Konvensi maupun Gugatan Rekonvensi, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tidak mempertimbangkannya dengan seksama sebagaimana diwajibkan kepada Hakim dalam Pasal 189 RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR tersebut di atas;

- 2 Bahwa pertimbangan yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak hanya terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 dihubungkan dengan ketentuan pasal-pasal terkait dalam KUHPdata/BW, inipun tidak jelas maksud Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak apakah untuk mencerminkan suatu keadilan menurut hukum, atau sengaja membuat alasan untuk memenangkan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding, karena terlihat dari kalimat-kalimat yang diuraikan sangat tidak objektif atau berat sebelah dan cenderung terdapat kepentingan untuk membalas dendam sebagai tandingan Putusan Pengadilan Tinggi terhadap Pengadilan Negeri, yang akhirnya putusan Pengadilan Negeri total Dalam Pokok Perkara dibatalkan Pengadilan Tinggi dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian, maka nampak kepentingan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah memenangkan Pihak Penggugat Konvensi;
- 3 Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tentang Eksepsi yang dirubah/diperbaiki tetapi dikuatkan, kemudian terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tentang penilaian pembuktian, telah dibenarkan dan diambil alih Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tetapi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dibatalkan, jelas disini terdapat kepentingan yang kuat untuk memenangkan pihak Penggugat Konvensi, hal ini dapat dilihat pada halaman 5 alinea ke-3 yang berbunyi:

“Menimbang bahwa adapun terhadap pertimbangan hukum Dalam Pokok Perkara sepanjang tentang penilaian alat bukti dan fakta yang diperoleh dipersidangan, Majelis banding berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata dapat menyetujui dan membenarkan serta dianggap telah termuat pula dalam putusan Peradilan Tingkat Banding ini, tetapi tidak sependapat pada pokok permasalahan dengan pertimbangan hukumnya yang berkesimpulan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya”

Hal. 21 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Bahwa dari kata-kata atau kalimat pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tersebut di atas nampak Majelis Hakim Banding sangat berkepentingan dan ambisi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak dan dengan kewenangannya tanpa membuat pertimbangan secara akurat menurut hukum telah memenangkan pihak Penggugat Konvensi, sehingga sikap Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tidak mencerminkan suatu keadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tetapi berpihak kepada pihak Penggugat Konvensi, dan sangat berkepentingan langsung dalam perkara ini, sikap demikian itu harus dipandang telah melanggar ketentuan hukum Pasal 4 ayat (1), Pasal 17 ayat (5) dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

“Pasal 4 ayat (1): Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang”;

“Pasal 17 ayat (5): Seorang Hakim atau Panitera wajib mengundurkan diri dari persidangan apabila ia mempunyai kepentingan langsung maupun tidak langsung dengan perkara yang sedang diperiksa, baik atas kehendaknya sendiri maupun atas permintaan pihak yang bersengketa”;

Kewajiban pengunduran diri Hakim sebagaimana dalam Pasal 17 ayat (5) dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut di atas, dipertegas lagi dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II halaman 114, point 21 yang menyebutkan:

1 Pengunduran Diri Hakim;

1 Hakim tanpa diminta oleh pihak yang berkepentingan wajib mengundurkan diri dari suatu perkara dalam hal:

- a Ia secara pribadi mempunyai kepentingan langsung maupun tidak langsung dalam perkara itu;
- b Suami/Isteri dst...;

2 Hal ini adalah untuk menjamin peradilan yang objektif dan tidak memihak (Pasal 1374 HIR/Pasal 702 Rbg.);

4 Bahwa di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut dengan tanpa ada pertimbangan hukum terhadap tiap-tiap petitum gugatan Penggugat yang dirinci, maka halaman 9 alinea ke-2 muncul pertimbangan pemutus yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka petitum Penggugat Nomor 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 dan 11 dapat dikabulkan, sedangkan petitum selebihnya yaitu petitum Nomor 2, 9 dan 12



karena tidak memenuhi alasan dasar hukum dalam pembuktian maka harus ditolak”

Sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak secara jelas dan nyata tidak menerapkan hukum formal yang ditentukan dalam Pasal 189 RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR, serta kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51 K/Sip/1972, juga tidak memperhatikan azas ketentuan Pasal 50, dan Pasal 53 dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

- 5 Bahwa selain Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pontianak tidak memberikan pertimbangan dengan terperinci atas petitum gugatan Penggugat tersebut, juga terdapat suatu kontradiksi antara pertimbangan dalam tubuh putusan dengan amar putusan. Perhatikan dengan seksama antara Petitum Gugatan Penggugat Konvensi yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Tinggi pada halaman 9 alinea ke-2 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa pada pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka petitum Penggugat Nomor 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 dan 11 dapat dikabulkan, sedangkan petitum selebihnya yaitu petitum Nomor 2, 9 dan 12 karena tidak memenuhi alasan dasar hukum dalam pembuktian maka harus ditolak”;

Adapun petitum Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tinggi adalah:

- 3 Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Tergugat I, II dan III telah melakukan kelalaian/ingkar janji (*wanprestasi*);
- 4 Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum;
- 5 Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah satu-satunya Pembeli yang sah dan berhak atas tanah milik Para Tergugat sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- 6 Menghukum Para Tergugat I, II dan Tergugat III untuk memberikan dan atau menyerahkan kepada Penggugat berupa foto copy Sertifikat Tanah yang telah disahkan (dilegalisir) oleh pejabat yang berwenang atas tanah milik Para Tergugat yang telah selesai dibaliknamakan sesuai pengikatan jual beli berikut foto copy SPPT PBB 10 tahun terakhir;
- 7 Menghukum Para Tergugat I, II dan Tergugat III untuk memenuhi perjanjian, yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli (menjual tanah warisnya yang telah selesai dibaliknamakan) kepada Penggugat atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya, Gambar Situasi Nomor

Hal. 23 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



- 34/1974, Sertipikat Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 1, Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 2, Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 18, Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 19, Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984, Hak Milik Nomor 562 Sungai Raya, Surat Ukur sementara Nomor 2078/1984, Hak Milik Nomor 544/Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984, Hak Milik Nomor 3577/8ungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/1981, Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 20, Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 16, Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 17, yang semuanya terletak di jalan Adi Sucipto Km. 8,1 RT. 007, RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- 8 Menghukum Para Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar uang ganti-kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak berakhirnya batas waktu pembayaran, yaitu tanggal 23 Februari 2011;
- 10 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat berhak membayar sisa harga pembelian tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah), kepada Para Tergugat melalui penitipan (konsinyasi) Pengadilan Negeri Pontianak setelah penanda-tanganan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan uang penitipan Penggugat tersebut dapat diterima oleh Para Tergugat setelah proses balik nama sertifikat tanah selesai dibaliknamakan ke atas nama Penggugat;
- 11 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak didaftarkanya gugatan ini apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini;

Bandingkan-cocokkan dengan diktum Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2012/PT.PTK hanya memuat 6 point (yang masing-masing dengan mengadili sendiri);

Dengan Mengadili Sendiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding telah melakukan kelalaian/ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah satu-satunya pembeli yang sah dan berhak atas tanah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Februari 2010;
- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding untuk memenuhi perjanjian yaitu dengan melanjutkan pelaksanaan transaksi jual beli (menjual tanah warisannya yang telah selesai dibaliknamakan atas nama mereka) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding, atas tanah bersertifikat Hak Milik, yaitu:
 - 1 Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Sungai Raya, Gambar Situasi Nomor 34/1974;
 - 2 Sertipikat Hak Milik Nomor 5944/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 1;
 - 3 Sertipikat Hak Milik Nomor 5945/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 121/1984 Persil Nomor 2;
 - 4 Sertipikat Hak Milik Nomor 4279/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 18;
 - 5 Sertipikat Hak Milik Nomor 4280/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981 Persil Nomor 19;
 - 6 Sertipikat Hak Milik Nomor 560/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2077/1984;
 - 7 Sertipikat Hak Milik Nomor 562/Sungai Raya, Surat Ukur Sementara Nomor 2078/1984;
 - 8 Sertipikat Hak Milik Nomor 544 /Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 2080/1984;
 - 9 Sertipikat Hak Milik Nomor 3577/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 276/1981;
 - 10 Sertipikat Hak Milik Nomor 1921/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 20;

Hal. 25 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012

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)



11 Sertipikat Hak Milik Nomor 1924/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 16;

12 Sertipikat Hak Milik Nomor 4281/Sungai Raya, Kutipan Gambar Situasi Nomor 76/1981, Persil Nomor 17, yang semuanya terletak di Jalan Adi Sucipto Km. 8.1. RT.007 RW. 10 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, dahulu Kabupaten Pontianak, sekarang Kabupaten Kubu Raya, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010;

- Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat berhak membayar sisa harga pembelian tanah sebesar Rp11.600.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding melalui penitipan (konsinyasi) Pengadilan Negeri Pontianak setelah penanda-tangan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan uang penitipan Penggugat tersebut dapat diterima oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding setelah poses balik nama sertifikat tanah selesai dibalik nama ke atas nama Penggugat;

Maka nampak dari 8 petitum gugatan Penggugat Konvensi yang dikabulkan dengan tanpa pertimbangan hukum secara semestinya menurut hukum, yang termuat dalam diktum putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut hanya 6 point, sehingga jelas kontradiksi antara yang termuat dalam tubuh putusan Hakim Tinggi dengan diktum putusan Pengadilan Tinggi tersebut, maka tidak pantas putusan Pengadilan Tinggi Pontianak mendapatkan predikat Mahkota, bahkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini harus dipandang sebagai suatu putusan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana diisyaratkan dalam salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 25 Maret 1972 Nomor 51 K/Sip/1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

“Suatu putusan pengadilan tidak boleh mengandung kontradiksi baik dalam tubuh diktum maupun dalam amar putusan”;

“Tiap-tiap bagian dari putusan pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang bersangkutan”;

Juga Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* patut dipandang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah melalaikan kewajiban yang diharuskan berdasarkan ketentuan hukum Pasal 4 ayat (1), Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 53 dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2008 tentang Kekuasaan Kehakiman;



- 6 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah memutus perkara *aquo*, telah secara nyata melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata yang bersifat memaksa dan diwajibkan bagi Hakim untuk menerapkannya dalam memutus perkara, sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 189 RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR, demikian pula ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 50 dan Pasal 53 dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, termasuk salah satu kaidah dalam Yurisprudensi Agung Nomor 51 K/Sip/1972 tentang syarat-syarat putusan pengadilan, juga termasuk instruksi atas hasil Rakernas tanggal 20 September 2009 yang intinya mutu putusan Hakim Pengadilan harus ditingkatkan dan didasarkan pada *legal justice*, *social justice* dan *moral justice*, sehingga mahkota peradilan berupa putusan pengadilan tidak menimbulkan masalah dan menambah keruwetan bahkan menjadi sumber keruwetan dalam penegakan dan kepastian hukum dikemudian hari, oleh karena itu kami mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung atau Ketua dan anggota Majelis Hakim Agung pada pemeriksaan Tingkat Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, serta kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1282 K/Sip/1971 yang intinya:

“Mahkamah Agung berwenang memperbaiki dan menilai kembali penilaian yang salah dari Pengadilan Tinggi mengenai apakah dalil-dalil salah satu pihak telah terbukti atau belum”;

Berkenan kiranya Majelis Hakim Agung memberikan putusan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 1 Agustus 2012 Nomor 24/PDT/2012/PT.PTK, dan selanjutnya mengadili sendiri menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 49/PDT.G/2012/PN.PTK, sedangkan segala biaya dibebankan kepada pihak Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi;

- 7 Bahwa memperhatikan kronologis isi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini meskipun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tentang susunan redaksi dan penempatan seharusnya adanya Konvensi, Rekonvensi dan Eksepsi serta Pokok Perkara, akan tetapi Majelis Hakim Tinggi tidak memberikan pertimbangan khusus perubahan/perbaikan tersebut, demikian pula pada akhir Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tidak terdapat atau memberikan contoh tentang susunan kronologis yang

Hal. 27 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



baik dan benar menurut hukum kepada Pengadilan Negeri, bahkan terkesan hanya bisa menyalahkan tetapi tidak memberikan kepastian atau sama saja susunan redaksi pada Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-7 tersebut:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 KUPerdata, maka perikatan jual beli tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak;
- Bahwa sesuai isi Pasal 1 huruf b angka 2.1 dan angka 2.2 Akta Nomor 53 tanggal 23 November 2010, maka pihak Penggugatlah yang telah *wanprestasi* karena tidak membayar lunas sisa harga pembelian tepat waktu, sedangkan keterlambatan proses balik nama kepada Para Tergugat secara jelas ditegaskan “bukan merupakan *wanprestasi*”;
- Bahwa dari fakta dan pertimbangan di atas Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat dan benar;
- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah mempertimbangkan analisa lain diluar yang diperjanjikan, padahal isi perjanjian yang disepakati kedua belah pihak telah sangat jelas, sehingga tidak perlu ditafsirkan lagi;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang bahwa dalam gugatannya pun diakui oleh Penggugat bahwa yang bersangkutan sebagai orang kaya, untuk melunasi sisa pembayaran tidak diperlukan pinjaman di bank, hal tersebut memperkuat fakta bahwa tidak dilunasinya pembayaran sisa objek jual beli hanya disebabkan kesombongan belaka;

Bahwa dikabulkannya gugatan rekonsensi oleh *Judex Facti* telah sesuai aturan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **NY. VINNY MARSUJO, NG,** dan **Kawan-kawan** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2012/PT. PTK, tanggal 1 Agustus 2012 yang menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 49/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 20 Desember 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/ Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1.
NY. VINNY MARSUJO, NG, 2. SUWANDI, dan 3. JOYODIGUNO tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2012/PT.PTK., tanggal 1 Agustus 2012 yang menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 49/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 20 Desember 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

A. Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/*wanprestasi*;
- 3 Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 23 Nopember 2010 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Suwanto, S.H., Notaris di Pontianak, batal demi hukum;
- 4 Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk yang selain dan selebihnya;

Hal. 29 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 15 Desember 2014 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Djafni Djamal, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota Anggota:

Ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M a 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;+
- J u m l a h : Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,



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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 31 dari 31 hal. Putusan Nomor 3433 K/Pdt/2012

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)