



P U T U S A N
Nomor 48 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara :

Ir. HARYANTO LIEWARNATA, M.M., bertempat tinggal di Jalan Palapa III C/B 40 Pontianak, Kalimantan Barat;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/pembanding;

L a w a n

WISANNY WIRYANTO, bertempat tinggal di Jalan Purnama Komplek Purnama Sempurna Nomor G-1 Pontianak, Kalimantan Barat, Pekerjaan Pemilik PD. Pontianak yang beralamat di Jalan Sultan Muhammad Nomor 177, Pontianak, Kalimantan Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada Yandi Lesmana, S.H.,MH., Advokat, beralamat pada Kantor Yandi Lesmana & Rekan, Jalan Prof. M. Yamin Gg Keluarga Bersama Nomor 18 Kalimantan Barat berdasarkan 28 Oktober 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi Tergugat/Terbanding;
Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 445/K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah saling kenal mengenal dan timbul rasa saling percaya mempercayai;
2. Bahwa Penggugat telah membeli atau melakukan pengikatan jual beli dari Tergugat terhadap 3 (tiga) kavling bidang tanah berikut terdapat di atasnya (rumah);
3. Bahwa ketiga kavling bidang tanah tersebut masing-masing sebagai berikut:
 - 3.1. Bidang tanah seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) terletak dikelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan,

Halalaman 1 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Abdurrachman Saleh, Gang Abdurrachman Saleh II, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12067 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Pontianak tanggal 20 Agustus 1996 terdaftar atas nama Wisanny Wiriyanto (Tergugat);

3.2. Bidang tanah seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) terletak dikelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Abdurrachman Saleh, Gang Abdurrachman Saleh II, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12068 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Pontianak tanggal 20 Agustus 1996 terdaftar atas nama Wisanny Wiriyanto (Tergugat);

3.3. Bidang tanah berikut bangunan rumah permanent 2 (dua) lantai yang terletak di Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat setempat dikenal sebagai Jl. A.R. Saleh II Nomor 15;

4. Bahwa harga ketiga kavling bidang tanah tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa ketiga kavling bidang tanah serta segala sesuatu di atasnya seluruhnya telah dilunasi Penggugat pembayarannya pada tanggal 15 Juni 2005 kepada Tergugat;
6. Bahwa oleh karena itu dengan demikian bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya telah seharusnya secara hukum adalah hak milik Penggugat;
7. Bahwa sekalipun Penggugat telah melunasi segala kewajiban Penggugat namun secara legalitas formal peralihan hak berupa akta pengikatan jual beli ataupun akta jual beli dan pendaftaran peralihan sertipikat hak milik atas ketiga kavling bidang tanah tersebut belum/tidak kunjung dapat dilakukan Tergugat hingga saat ini;
8. Bahwa sejak dari Penggugat melakukan pembelian ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya tersebut maka seketika pula Penggugat menduduki/menguasainya dan seketika juga Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 diserahkan Tergugat dan berada pada Penggugat, Namun sertifikat tanah beserta bangunan rumah yang Terdapat di atasnya yang berada di Jalan A.R. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota

Halalaman 2 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, belum diserahkan kepada Penggugat;

9. Bahwa hingga saat ini tidak ada pihak ketiga siapapun termasuk Tergugat berkeberatan atas hal Penggugat menduduki/menguasai ketiga kavling bidang tanah berikut bangunan rumah yang terdapat di atasnya tersebut dan hal pemegangan Penggugat atas kedua sertifikat hak milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068;
10. Bahwa hingga saat ini Tergugat tidak menemui Penggugat dalam rangka memenuhi kewajibannya dalam rangka pembuatan legalitas formal peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat sekalipun telah Penggugat ingatkan berkali-kali;
11. Bahwa dari uraian Penggugat tersebut di atas maka dapat diperoleh/terlihat data-data atau fakta atau peristiwa hukum antara lain ketiga kavling bidang tanah tersebut semula adalah hak milik Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran/pelunasan/pembelian kepada Tergugat sejak tahun 2005 Penggugat telah menduduki/menguasai ketiga kavling bidang tanah serta segala sesuatu yang berada di atasnya serta kedua Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 secara terus-menerus berada pada Penggugat hingga saat ini;
12. Bahwa ternyata sejak tanggal 15 Juni 2005 hingga saat ini, Tergugat telah tidak berkehendak melakukan peralihan hak dalam bentuk jual beli kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang dalam memperbuat peralihan hak yang telah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat;
13. Bahwa tindakan Tergugat yang telah tidak berkehendak melakukan peralihan hak dalam bentuk pengikatan jual beli atau jual beli kepada Penggugat dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang dalam memperbuat peralihan hak yang telah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat tersebut jelas adalah tidak beritikad baik dan merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah merugikan Penggugat;
14. Bahwa adapun kerugian Penggugat yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan Tergugat terdiri dari kerugian materil dan immateril;
15. Bahwa kerugian materil yakni dari sejak waktu Penggugat melakukan pembelian/pembayaran uang kepada Tergugat maka Penggugat tidak dapat memanfaatkan fungsi ekonomi tanah hingga saat ini dimana kerugian ini sangatlah besar dan nanti di persidangan akan dibuktikan Penggugat



namun cukup diganti rugi Tergugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

16. Bahwa sedangkan kerugian immaterial yakni terhadap permasalahan ini telah banyak diketahui orang-orang sehingga Penggugat merasa malu dan kredibilitas Penggugat sebagai seorang pengusaha tercemar, dimana seolah-olah Penggugat yang bersalah, dimana tentunya hal kerugian Immaterial ini tidak dapat dinilai dengan uang namun cukuplah diganti rugi Tergugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
17. Bahwa hal besaran kerugian yang diderita Penggugat seluruhnya berjumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) terdiri dari kerugian materil dan immaterial harus tetap dibayar Tergugat kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
18. Bahwa oleh karena pembelian oleh Penggugat atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka telah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hak-hak Penggugat secara hukum;
19. Bahwa oleh karena pembelian oleh Penggugat atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya telah dilakukan Penggugat sebagaimana dengan ketentuan hukum yang berlaku (telah lunas) maka telah sepatutnya atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya menjadi hak milik Penggugat;
20. Bahwa oleh karena atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya telah dibeli secara sah oleh Penggugat maka telah sepatutnya pula ditetapkan/dinyatakan agar Tergugat bersama dengan Penggugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang dalam memperbuat peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya sesuai sertifikat hak milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 dan sertifikat yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat setelah itu Penggugat melakukan pendaftaran peralihan hak milik pada Badan Pertanahan Kota Pontianak untuk mendaftarkan peralihan kepemilikan atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya ke atas nama Penggugat;
21. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak hampa/nihil maka telah sepatutnya atas kedua kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya dilakukan sita penjagaan (*conservatoir* atau *revindicatoir beslaag*);



22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disertai bukti-bukti konkret dan sangatlah berdasar hukum maka telah sepatutnya putusan dalam perkara ini ditetapkan/dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoorbear bij vooraad*) atau upaya hukum lainnya;
23. Bahwa di dasarkan kepada alasan sebagaimana tersebut di atas, cukup beralasan kiranya gugatan Penggugat ini Penggugat ajukan dan cukup beralasan pula bagi Pengadilan Negeri Pontianak untuk mengabulkan gugatan Penggugat;
24. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar atau mengeluarkan uang yang sedemikian besar yakni Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembelian tiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya namun hal peralihan haknya belum kunjung juga diperbuat maka Penggugat merasa cemas, takut luar biasa dan merasa tidak aman dan nyaman dan sewaktu-waktu terancam bilamana Tergugat memaksakan kehendaknya menduduki/menguasai ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya atau memerintahkan Penggugat mengosongkan ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya serta meminta pengembalian Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 dari Penggugat sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap maka sangatlah mendesak dan beralasan agar Pengadilan Negeri Pontianak untuk menetapkan mengabulkan tuntutan dalam provisi yang diajukan Penggugat berupa;

Provisi:

Menetapkan dan menghukum Tergugat untuk tidak menduduki/menguasai ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya serta memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah beserta bangunan rumah permanen terdiri dari 2 (dua) lantai yang berada di Jalan A.R. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat kepada Penggugat atau tidak memerintahkan Penggugat mengosongkan ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya serta tidak meminta pengembalian Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 dari Penggugat sebelum adanya keputusan hukum berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan putusan provisi yang ditetapkan adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag* atau *revindicatoir beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah tidak berkehendak melakukan peralihan hak dalam bentuk pengikatan jual beli atau jual beli kepada Penggugat dihadapkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang dalam memperbuat peralihan hak yang telah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat, jelas adalah tidak beritikad baik dan merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan kerugian baik materiel dan immateriel atas diri Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiel dan immateriil atas diri Penggugat;
6. Menyatakan kerugian materil yang diderita Penggugat yakni Penggugat tidak dapat memanfaatkan fungsi ekonomi ketiga kavling tanah tersebut beserta segala sesuatu yang terdapat di atasnya hingga saat ini dan cukup diganti rugi Tergugat sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat, dan kerugian Immateriel yakni Penggugat merasa malu dan kredibilitas Penggugat sebagai seorang pengusaha tercemar dan seolah Penggugat yang bersalah dan cukup diganti rugi Tergugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immateriel kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hak-hak Penggugat secara hukum;
9. Menyatakan tanah bangunan rumah perkara adalah milik Penggugat;
10. Memerintahkan Tergugat bersama dengan Penggugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang dalam memperbuat peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 12067 dan 12068 dan serta sertifikat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.R. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak

Halalaman 6 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Setelah itu Penggugat melakukan pendaftaran peralihan hak milik pada Badan Pertanahan Kota Pontianak untuk mendaftarkan peralihan kepemilikan atas ketiga kavling bidang tanah beserta segala sesuatu terdapat di atasnya ke atas nama Penggugat;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau upaya hukum lain;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Gugatan telah *obscure libell*;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan alamat Tergugat selaku pemilik toko PD. Kalimantan yang bertempat tinggal serta beralamat Jalan Sultan Muhammad Nomor 177, Pontianak adalah sangat tidak benar sedangkan alamat toko PD. Kalimantan di Jalan Sultan Muhammad Nomor 99 Pontianak. Selanjutnya selaku pemilik toko tersebut yang bernama Alex Ng, selaku orang tua kandung Tergugat, yang sampai saat ini masih belum pernah dijual belikan dihibahkan kepada pihak lain atau siapa pun serta pindah alamat, namun toko PD. Kalimantan telah diurus oleh anak-anaknya sehingga gugatan Penggugat salah alamat kabur dan tidak jelas;

2. Gugatan telah kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat oleh karena menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bahwa Penggugat telah membeli atau melakukan pengikatan jual beli terhadap 3 (tiga) kavling tanah beserta rumah hal tersebut adalah tidak benar melainkan hanyalah akal-akalan Penggugat saja, supaya Tergugat mendapat malu dimasyarakat luas bila hal tersebut benar adanya kenapa suami Tergugat tidak dimasukkan selaku Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat telah kekurangan pihak karena menjadi objek gugatan Penggugat telah terjadinya Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap 2 (dua) kavling bidang tanah, berikut 1 (satu) buah rumah lantai 2 (dua) yang terletak di Jalan A.R. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggara, Kota Pontianak), sedangkan Tergugat merasa tidak ada memiliki rumah yang dimaksud Penggugat, sehingga gugatan Penggugat dalam gugatannya sudah jelas kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa apa yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 547 K/Sip/1971 tentang syarat-syarat tetap bagi sesuatu surat gugatan ganti rugi ditegaskan dalam Putusan Nomor 167/1970/Per.D/PT.B, sebagaimana dimuat dalam himpunan Yurisprudensi Jawa-Barat yang menyatakan tentang gugatan yang belum lengkap diajukan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke veerklard*);

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat didalam gugatannya dinyatakan tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil maupun materil yang diatur dalam ketentuan undang-undang maupun Yurisprudensi sangatlah tidak berlebihan bilamana gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna dikarenakan kekurangan pihak dan gugatan kurang pihak haruslah ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*plurium litis consortium*);

3. Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena dalam kenyataannya Penggugat tidak pernah menguasai baik secara hukum maupun secara fisik tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sehingga menurut hukum Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah/objek perkara;

4. Gugatan telah *nebis in idem*;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dengan alasan bahwa yang menjadi objek gugatan 2 bidang tanah tersebut sudah pernah Penggugat ajukan sebagai objek jaminan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor 06/PDT.G/2010/PN.PTK tanggal 12 Januari 2010 sehingga apa yang menjadi objek sengketa Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* secara keseluruhan sudah dipertimbangkan didalam putusan perkara Nomor 06/PDT.G/2010/PN.PTK tanggal 12 Januari 2010 yaitu:

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Pontianak Tenggara, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak Selatan, Kota Pontianak, tercatat atas nama Wissany Wirrianto (selaku Tergugat) hanya merupakan jaminan;

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh) meter persegi terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Pontianak Tenggara, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, tercatat atas nama Wissany Wirrianto (selaku Tergugat) hanya merupakan jaminan;

Oleh karena objek perkara *a quo* sudah pernah diputus maka menurut Pasal 1917 BW seharusnya gugatan dinyatakan *nebis in idem*;

Dalam Provisi;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan tidak ada urgensinya dan tidak ada dasar hukumnya sebab tanah tersebut milik Tergugat bukan milik Penggugat karenanya permohonan Provisi Penggugat haruslah dikesampingkan atau ditolak;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi tidak didasari dengan dalil-dalil yang benar dan sah menurut hukum maka adalah patut dan wajar apabila Tergugat Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi, jawaban dalam provisi dan dalam pokok perkara yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi anggap termuat kembali dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mempunyai 2 (dua) kavling tanah yang terletak di Jalan Abdurahman Saleh, Gg. Abdurahman II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan yang masing-masing sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 Seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 20 Agustus 1996 atas nama Wisanny Wiriyanto;
3. Bahwa terhadap ke-2 (dua) persil tanah tersebut sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 sampai sekarang belum pernah dijual belikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada siapapun;
4. Bahwa pada mulanya 2 (dua) buah sertipikat tersebut (Sertipikat Hak Milik No. 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068) milik Penggugat Rekonvensi merupakan jaminan pinjam uang atau hutang piutang kepada

Halalaman 9 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Tergugat Rekonvensi, yang mana pinjaman tersebut dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi untuk menambah modal usahanya;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi membayar pinjaman tersebut dengan cara mencicilnya dengan memberikan Bilyet Giro sejak tanggal 27 Agustus 2003 sampai dengan 18 Februari 2005 sebanyak 257 lembar yang mana telah dicairkan oleh Tergugat Rekonvensi selama kurun waktu 2 (dua) tahun lamanya yang mana Tergugat Rekonvensi juga mendapat keuntungan 5% (lima persen) dari bunga yang telah diterima sehingga total keuntungan yang diperoleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.788.297.553,00 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah);
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan pengambilan bahan-bahan bangunan di toko milik Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2007 dengan jumlah sebesar Rp408.536.100,00 (empat ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah) yang mana hal tersebut juga merupakan pembayaran pinjaman uang atau hutang dari Penggugat Rekonvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mau mengakui dan tidak mau membayar atas pengambilan bahan bangunan milik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk berhitung sesuai dengan bukti-bukti yang ada karena Penggugat Rekonvensi akan menyelesaikan pinjaman uang atau hutang piutangnya akan tetapi sampai sekarang Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengindahkannya dan terkesan mengulur-ulur waktu kemudian selanjutnya mengatakan bahwa ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 yang menjadi jaminan pinjaman uang tersebut telah menjadi miliknya (sudah dibelinya);
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga pernah meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk meminjamkan ke-2 (dua) buah sertifikat yang menjadi jaminan pinjaman uang tersebut untuk dijual persilnya yang mana hasil penjualan tersebut juga untuk membayar pinjaman uang atau hutang piutangnya akan tetapi hal tersebut ditolak oleh Tergugat Rekonvensi dengan alasan ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut sudah menjadi miliknya (sudah dibelinya);
9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menyelesaikan perhitungan pinjaman uang atau hutang piutang dengan Penggugat



Rekonvensi dan tidak mau menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) buah sertipikat hak milik Penggugat Rekonvensi dengan alasan bahwa objek yang menjadi jaminan pinjaman uang/hutang piutang yaitu 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik No. 12067 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12068 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut telah menjadi miliknya (sudah dibelinya) tanpa alasan hukum yang sah. Oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tanpa alasan hukum yang sah telah membeli ke-2 (dua) kavling tanah milik Penggugat Rekonvensi jelas telah merugikan pihak Penggugat Rekonvensi dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

10. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terdiri dari kerugian materiel dan immateriel sebagai berikut;

- I. Kerugian Materiel:

Bahwa dengan tidak dibayar serta tidak diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengenai pengambilan bahan bangunan di toko milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk kepentingan pembangunan proyek milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dari sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2007 sebesar Rp408.536.100,00 (empat ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah);

Bahwa dengan tidak diserahkannya ke-2 buah sertipikat milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan fungsi ekonomi tanah tersebut sehingga kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Jadi, kerugian materiel yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp408.536.100,00 + Rp1.500.000.000,00 = Rp1.908.536.100,00 (satu miliar sembilan ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah);

- II. Kerugian Immateriel:

Bahwa dampak dari peristiwa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian secara immateriel sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Jadi kerugian Materiel maupun Immateriel yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp11.908.536.100,00 (sebelas miliar sembilan delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah) yang dibayar sekaligus;

11. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi belum pernah menjual ke-2 (dua) persil tanah miliknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 yang keduanya terletak di Jalan Abdurahnman Saleh, Gg. Abdurahman II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan kepada Tergugat Rekonvensi maka sudah semestinya ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 dikembalikan atau diserahkan kepada pemiliknya/yang berhak;
12. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat Rekonvensi belum pernah menjual ke-2 (dua) persil tanah miliknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 yang keduanya terletak di Jalan Abdurahnman Saleh, Gg. Abdurahman II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan maka sudah semestinya ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 menurut hukum masih milik Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sangatlah patut bilamana Penggugat Rekonvensi menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala akibat hukum yang ditimbulkan dalam perkara ini, untuk menjamin supaya Tergugat Rekonvensi tidak lari dari tanggungjawabnya, sangatlah wajar bilamana Penggugat Rekonvensi meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan diajukan serta diuraikan sebagai berikut di bawah ini;
 - Satu (1) unit rumah tinggal milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terletak di Jalan Palapa III C/B Nomor 40, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
 - Satu (1) unit ruko kantor milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terletak di Komplek Mega Mall Pontianak Nomor A.12, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
 - Satu (1) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV warna merah KB 735 EN milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
 - Satu (1) unit kendaraan roda empat jenis truck merk Mitsubishi warna kuning KB 9478 AD milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
14. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonvensi mentaati apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan maka sudah sepantasnya apabila Penggugat

Halalaman 12 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menjalankan putusan sejak Putusan Pengadilan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti yang kuat menurut hukum sehingga oleh karena itu beralasan dan patut kiranya apabila Penggugat mohon putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) RBg/180 HIR walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Pontianak supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah terhadap 2 (dua) persil tanah yang terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan yang masing-masing sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan sertipikat 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 20 Agustus 1996 atas nama Wisanny Wirianto;
3. Menyatakan 2 (dua) persil tanah yang terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) belum pernah dijual belikan oleh Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan 2 (dua) kavling tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 merupakan jaminan pinjam uang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan secara sah pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi dengan Bilyet Giro sejak tanggal 27 Agustus 2003 sampai dengan 18 Februari 2005 sebanyak 257 lembar bilyet giro yang telah dicairkan oleh Tergugat Rekonvensi dengan mendapatkan keuntungan 5% (lima persen) dari bunga yang telah diterima sebesar Rp1.788.297.553,00 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah);

Halalaman 13 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



6. Menyatakan secara sah atas pengembalian bahan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi pada toko milik Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2007 dengan jumlah sebesar Rp408.536.100,00 (empat ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah);
7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menghitung sesuai dengan bukti-bukti yang ada dengan Penggugat Rekonvensi dalam menyelesaikan pinjaman uang atau utang piutangnya;
8. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 20 Agustus 1996 atas nama Wisanny Wiryanto yang menjadi jaminan pinjam uang tersebut kepada pemiliknya (Penggugat Rekonvensi);
9. Memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi yang tidak mau menyelesaikan perhitungan pinjaman uang atau hutang piutang dengan Penggugat Rekonvensi dan tidak mau menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi dengan alasan bahwa objek yang menjadi pinjaman uang yaitu 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 milik Penggugat Rekonvensi tersebut dengan alasan telah menjadi miliknya atau sudah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alasan hukum yang sah yang mengakibatkan kerugian dari Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi dengan tidak dapat memanfaatkan fungsi ekonomi tanah tersebut sehingga kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.908.536.100,00 (satu miliar sembilan ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah) dan kerugian immaterial terhadap dampak dari peristiwa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
11. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian Materil maupun kerugian immaterial yang harus dibayar kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp11.908.536.100,00 (sebelas miliar sembilan ratus delapan juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus rupiah) yang dibayar sekaligus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan diajukan sebagai berikut:
 - Satu (1) unit rumah tinggal milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terletak di Jalan Palapa III C/B Nomor 40, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
 - Satu (1) unit ruko kantor milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terletak di Komplek Mega Mall Pontianak Nomor A.12, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
 - Satu (1) unit kendaraan roda empat merk Honda CRV warna merah KB 735 EN milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
 - Satu (1) unit kendaraan roda empat jenis truck merk Mitsubishi warna kuning KB 9478 AD milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
13. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi menjalankan putusan sejak Putusan Pengadilan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) RBg/180 HIR walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
15. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK. tanggal 20 Juli 2011 adalah sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halalaman 15 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah terhadap 2 (dua) persil tanah yang terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan yang masing-masing sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 20 Agustus 1996 atas nama Wisanny Wirianto;
3. Menyatakan hukumnya bahwa 2 (dua) kapling tanah yang terletak di Jalan Abdurachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) belum pernah diperjual belikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan hukumnya bahwa 2 (dua) kapling tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 merupakan jaminan hutang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 09/PDT/2012/PT.PTK. tanggal 28 Maret 2012 adalah sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menguatkan putusan provisi dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 Juli 2011 Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan eksepsi dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 Juli 2011 Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Halalaman 16 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembandng;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 Juli 2011 Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK. yang dimohonkan banding tersebut, dan selanjutnya;

Mengadili Sendiri

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tindakan Tergugat yang telah tidak berkehandak melakukan peralihan hak dalam bentuk pengikatan jual beli atau jual beli kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan Tergugat bersama dengan Penggugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang untuk melakukan peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas 2 (dua) kavling tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Nomor 12068 serta bangunan rumah yang terletak di Jalan AR. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 445 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Wisanny Wiryanto tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 09/PDT/2012/PT.PTK tanggal 28 Maret 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK tanggal 20 Juli 2011;

Mengadili Sendiri:

Halalaman 17 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Dalam Provisi;

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah terhadap 2 (dua) persil tanah yang terletak di Jalan Abdurrachman Saleh, Gg. Abdurrachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan yang masing-masing sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No.12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 20 Agustus 1996 atas nama Wisanny Wirianto;
3. Menyatakan hukumnya bahwa 2 (dua) kapling tanah yang terletak di Jalan Abdurachman Saleh II, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12068 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) belum pernah diperjual belikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan hukumnya bahwa 2 (dua) kapling tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12067 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12068 merupakan jaminan hutang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 455 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 12 Oktober 2015, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 28 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 2 November 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang undang, formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali

Bahwa berdasarkan pada Pasal 67 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang pada intinya menyatakan Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan berdasarkan alasan-alasan sbb:

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;

Halalaman 19 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;

e. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 69 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia *juncto* Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk:

- a. Yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan Hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- b. Yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat- surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Yang disebut pada huruf c, d dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- d. Yang tersebut pada huruf e sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara;

2. Terdapat Suatu Kekhilafan Atau Kekeliruan Yang Nyata Oleh *Judex Juris* Dalam Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Perkara *A Quo*.

Kekhilafan Pertama : Majelis Kasasi (*Judex Juris*) tidak memeriksa alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

1. Bahwa, Majelis Kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara *a quo* karena dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi. Dari 23 halaman putusan isinya hanya memuat atau menyalin tentang isi gugatan dan jawaban dari para pihak dalam pemeriksaan tingkat pertama serta keberatan-keberatan



Pemohon Kasasi, sedangkan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Kasasi yang tertuang dalam satu alinea pada halaman 21 alinea 4 yang berbunyi .. “:

“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 Pemohon Kasasi Wisanny Wiriyanto dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 09/PDT/2012/PT.PTK tanggal 28 Maret 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PDT.G/2010/PN.PTK tanggal 20 Juli 2011

Dengan demikian Majelis Hakim Kasasi sama sekali tidak memeriksa perkara, dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang diambil alih oleh Majelis Hakim Kasasi sama sekali tidak dicantumkan menyalin tentang isi gugatan dan jawaban dari para pihak dalam pemeriksaan tingkat pertama serta keberatan-keberatan Pemohon Kasasi, sehingga putusannya tidak berdasar menurut hukum;

Dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara;

Kekhilafan Kedua : Majelis Kasasi (*Judex Juris*) telah khilaf/keliru dalam menyatakan tidak sahnya jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

2. Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah khilaf/keliru dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 21 alinea 3 yang berbunyi:

▪ Alinea 3:

“Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak adalah keliru melakukan penerapan hukum, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang sudah tepat dan benar dengan menyatakan perbuatan jual beli yang belum dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah perbuatan melawan hukum”:

a) Bahwa Pertimbangan *Judex Juris* tersebut sangat keliru atau sepertinya sengaja diartikan keliru dimana sudah sangat jelas Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat menyangkal dengan tegas fakta-fakta yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam arti tidak ada satu alat buktipun yang menegaskan atau mendukung penyangkalan Termohon Peninjauan Kembali

Halalaman 21 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



tersebut maka faktanya penyerahan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembayaran pembelian 2 (dua) kavling tanah dan 1 unit rumah di Jalan A. Saleh 2 tertanggal 15 Juni 2005 tersebut dapat dibenarkan sebagai jual beli;

- b) Bahwa penguasaan ke 2 (dua) kavling tanah tersebut telah dikuasai oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 15 Juni 2005 sedangkan untuk sebuah bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak yang dikenal dengan Jalan. AR. Saleh II Nomor 15 dikuasai oleh Pemohon PK sejak tanggal 14 Juli 2014 dengan bukti surat P-5 sampai dengan P-69;
- c) Bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat membuktikan adanya surat perjanjian jaminan hutang piutang seperti yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali terkait dengan pernyataan Termohon Pemohon Peninjauan Kembali yang mana 2 (dua) kavling tanah yang dimaksud dalam gugatan adalah merupakan jaminan hutang kepada Pemohon Peninjauan Kembali;
- d) Bahwa pada tanggal 15 Juni 2005 dengan bukti surat P-1 Pemohon Peninjauan Kembali telah menyerahkan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 (dua) kavling tanah dan 1 unit rumah di Jalan A. Saleh 2 kemudian pada tanggal yang sama Termohon Peninjauan Kembali telah menyerahkan ke 2 (dua) sertipikat hak milik kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Juris* telah jelas salah dan keliru dalam menerapkan hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas ditegaskan juga dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 12 alinea 1 (satu) yang berbunyi sebagai berikut:
"Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka sebagai tindak lanjut dari adanya jual beli tanah dan rumah (d.h.i objek sengketa) tersebut, maka permohonan Penggugat pada petitum Nomor 10 dapat dikabulkan yaitu memerintahkan Tergugat bersama dengan Penggugat menghadap



Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah sebagaimana termasuk dalam objek sengketa perkara gugatan ini”.

Bahwa dengan pertimbangan diatas sudah sangat jelas konsekwensi dari terbuktinya jual beli tersebut adalah menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat yang berwenang berdasarkan Undang Undang untuk melaksanakan peralihan hak akan tetapi Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang tertuang dalam putusan *Judex Facti* halaman 12 alenia ke 2 yang berbunyi: “Menimbang, bahwa terhadap tindakan Tergugat yang telah tidak berkehendak untuk melakukan peralihan tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat yang berwenang adalah merupakan perbuatan melawan hukum”.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka *Judex Juris* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut dapat dibenarkan, setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 1 Oktober 2015 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 2 November 2015 ternyata dari fakta-fakta yang ada telah terdapat kekhilafan ataupun kekeliruan yang nyata oleh *Judex Juris* yaitu telah salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, dimana justru gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tentang sikap Tergugat yang tidak bersedia untuk melaksanakan pengesahan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan PPAT, dimana Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari Penggugat;
- Tergugat telah menyerahkan sertifikat hak milik objek sengketa kepada Penggugat;
- Semenjak penerimaan uang dan penyerahan sertifikat hak milik, objek sengketa secara fisik sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh Penggugat;
- Tidak ada bukti yang mendukung dalil bantahan Tergugat bahwa penyerahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang dan sertifikat hak milik objek sengketa tersebut merupakan bukti hutang piutang/pinjam meminjam dengan jaminan;

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah tepat benar serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga putusan *Judex Juris* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali IR. HARYANTO LIEWARNATA, M.M., dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 445 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini sebagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ir. HARYANTO LIEWARNATA, M.M., tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 445 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi

- Menguatkan putusan provisi dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 30 Juli 2011 nomor 122/PDT.G/2010/PN PTK;

Dalam Eksepsi

- Menguatkan putusan eksepsi dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 30 Juli 2011 nomor 122/PDT.G/2010/PN PTK;

Dalam Pokok Perkara:

Halalaman 24 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah tidak berkehendak melakukan peralihan hak dalam bentuk pengikatan jual beli atau jual beli kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat bersama dengan Penggugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat yang berwenang berdasarkan undang undang untuk melakukan peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas 2 (dua) kavling tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12067 dan Nomor 12068 serta bangunan rumah yang terletak di Jalan AR. Saleh II Nomor 15, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat;
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Hamdi, S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Nihil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd./

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.,

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,

ttd./

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

Halalaman 25 dari 26 hal. Put. No. 48 PK/Pdt/2016



Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.,

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp 6.000,-
 2. Redaksi.....Rp 5.000,-
 3. Administrasi Peninjauan Kembali...Rp 2.489.000,-
- Jumlah.....Rp 2.500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003