



**PUTUSAN**

**Nomor 2305 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

I. 1. **DARIUS PONTOAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Kolongan Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon;

2. **ROSYE LILA**, bertempat tinggal di Kelurahan Kolongan Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Simanjuntak, S.H., Advokat, berkantor di Jalan 17 Agustus Nomor 55, Kelurahan Bumi Beringin dan Jalan Raya Kanaan Indah Nomor 2, Kelurahan Pawoka Lingkungan VI, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2013;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding I;

II. **JOPPI FRETS MONTOLALU**, bertempat tinggal di Kelurahan Kolongan Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nicolaas Tumurang, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Tomohon, Tanawangko, Kelurahan Taratara Dua, Kecamatan Tomohon Barat, Kota Tomohon, Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding II;

melawan

**ROBERT KHOE**, bertempat tinggal di Jalan Abdul Muis Nomor 64 Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

*Hal. 1 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **IVONE YULIET PESIK, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Walian Nomor 33, Tomohon,

2. **JANTJE NGANTUNG**, bertempat tinggal di Kelurahan Wawalintoan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding I, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Para Pembanding II, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Tondano pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2010, Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yaitu masing-masing:
  - a. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 176/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 14 September 2004 Nomor 56/Paslaten I, seluas 246 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Tengah (sekarang Tomohon Timur), Tomohon atas nama Darius Pontoan (Tergugat I), Akta Jual Beli (AJB) Nomor 24 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, (*Vide* Bukti P-01);
  - b. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 122/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 12 Maret 1999 Nomor 02/Paslaten I, seluas 383 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Tengah (sekarang Tomohon Timur), Tomohon atas nama Darius Pontoan (Tergugat I) dan Rosye Lila (Tergugat II), Akta Jual Beli (AJB) Nomor 25 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, (*Vide* Bukti P-02);
  - c. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 277/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 22 Desember 2008 Nomor 191/Paslaten I, seluas 122 m<sup>2</sup>,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Timur, Tomohon atas nama Joppi Frets Montolalu (Tergugat III), Akta Jual Beli (AJB) Nomor 27 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, (*Vide* Bukti P-03);
2. Bahwa ketiga bidang tanah sebagaimana tersebut di atas berada dalam satu lokasi dan di atasnya akan dibangun bangunan bertingkat sebagaimana ternyata menurut Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503/IMB/ KPPT-KT/02/01/2010 tanggal 7 Januari 2010 atas nama Rosye Lila/Tergugat II, (*Vide* Bukti P-04);
  3. Bahwa oleh karena tujuan daripada Penggugat membeli tanah tersebut adalah untuk kegiatan usaha/tempat perbelanjaan pakaian jadi, maka jual beli yang dimaksudkan pada angka 1 (satu) di atas termasuk dan melekat juga IMB Nomor 503/IMB/KPPT-KT/02/01/2010 tanggal 7 Januari 2010, dan selanjutnya di atas tanah tersebut dibangun bangunan sesuai IMB Nomor 503/IMB/KPPT-KT/02/01 atas biayanya Penggugat sendiri, (*Vide* Bukti P-05);
  4. Bahwa pada saat pembangunan telah hampir selesai, tiba-tiba muncul Turut Tergugat menghalang-halangi pembangunan, dengan menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut adalah “miliknya” dengan menunjukkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 429K/TUN/2010 tanggal 23 Pebruari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, berikut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara masing-masing Nomor 54/KEP-71.600/IV/2013, Nomor 55/KEP-71.600/IV/2013 dan Nomor 56/KEP-71.600/ IV/2013 tertanggal 17 April 2013 tentang pembatalan ketiga sertifikat tanah tersebut di atas, (*Vide* Bukti P-06;P-07;P-08;P-09);
  5. Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV mempersyaratkan pihak Penjual (Tergugat I, II dan III) “Menjamin bahwa objek jual beli tidak terikat dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun” (*Vide* Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 24 tahun 2010, Nomor 25 tahun 2010 dan Nomor 27 tahun 2010);

Hal. 3 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015

#### 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

6. Bahwa ternyata berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 18 Mei 2010 Nomor 05/G.TUN/2010/P.TUN.Mdo Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 62/B.TUN/2010/PT.TUN tanggal 01 September 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 429K/TUN/2010 tanggal 23 Februari 2011, ketiga bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu masing-masing Nomor 122/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat I dan Tergugat II, Nomor 176/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat I dan Nomor 277/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat III tersebut telah dinyatakan BATAL dan memerintahkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara untuk mencabutnya; Demikian pula melalui putusan pengadilan yang sama, Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503/IMB/KPPT-KT/02/1/2010 tanggal 7 Januari 2010 atas nama Rosje Lila/Tergugat II juga dinyatakan dicabut;
7. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan perkara Nomor 05/G.TUN/2010/ P.TUN.Mdo tanggal 18 Mei 2010 yang telah dikuatkan dan karenanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 429K.TUN/2010 tersebut, Ternyata:
  - SHM Nomor 122/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah karena pada waktu proses penerbitannya, tanah tersebut masih dalam sengketa di pengadilan;
  - SHM Nomor 176/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat I adalah tidak sah karena penerbitannya tidak procedural dan setelah pelaksanaan eksekusi;
  - Sedangkan terhadap SHM Nomor 277/Kelurahan Paslaten I atas nama Tergugat III adalah tidak sah karena pada waktu diterbitkan perkaranya masih dalam proses pemeriksaan kasasi Mahkamah Agung;
  - Sedangkan terhadap IMB Nomor 503/IMB/KPPT-KT/02/I/2010 dinyatakan tidak sah karena cacat hukum, sebab pada waktu pengurusannya tidak dilampirkan sertifikat asli atas nama Tergugat III;
8. Bahwa dengan adanya putusan sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan harga pembelian dan biaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, seluruhnya sebesar Rp4.875.000.000,00 (empat miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perincian:

- Harga pembelian tanah sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah);
- Dan, biaya pembangunan yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp2.875.000.000,00 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Namun ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menghiraukannya dengan alasan sedang melakukan upaya hukum peninjauan kembali;

9. Bahwa ternyata sebelum tanah objek perkara dijual kepada Penggugat, telah banyak terjadi gugat-menggugat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan pihak lain yang perkaranya masih dalam proses di Pengadilan;

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan di atas, terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesungguhnya tidak berhak atas tanah yang diperjualbelikan kepada Penggugat, akan tetapi sekalipun sebagai pihak yang tidak berhak, telah dengan sengaja menjual kepada Penggugat dan menerima pembayarannya sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp4.875.000.000,00 (empat miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

11. Bahwa oleh karena putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2507K/Pdt/2009 tanggal 29 Oktober 2010 telah berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) dan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terlebih dahulu telah disampaikan *aanmaning* pengosongan, maka melalui Penetapannya, Pengadilan Negeri Tondano telah melakukan eksekusi pengosongan yaitu dengan merobohkan bangunan yang telah dibangun Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti menurut hukum bahwa tanah SHM Nomor 176/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 14 September 2004 Nomor 56/Paslaten I, seluas 246 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Tengah (sekarang Tomohon Timur), Tomohon atas nama Darius Pontoan (Tergugat I); SHM Nomor 122/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 12 Maret 1999 Nomor 2/Paslaten I, seluas

Hal. 5 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

383 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Tengah (sekarang Tomohon Timur), Tomohon atas nama Darius Pontoan (Tergugat I) dan Rosye Lila (Tergugat II) dan SHM Nomor 277/Kelurahan Paslaten I, surat ukur tanggal 22 Desember 2008 Nomor 191/Paslaten I, seluas 122 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Timur, Tomohon atas nama Joppy Frets Montolalu (Tergugat III), bukan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan karenanya menurut hukum tidak berkualitas menjual ketiga bidang tanah tersebut kepada Penggugat dengan mengaku sebagai pemilik;

13. Bahwa sebagai akibat sebagaimana diuraikan di atas, usaha yang sedang dirintis oleh Penggugat menjadi terhenti, Investasi yang telah dikeluarkan Penggugat untuk membeli tanah serta membiayai pembangunan tempat perbelanjaan di atas tanah objek perkara yang baru diketahui merupakan tanah sengketa tersebut menjadi tidak berjalan dan telah menimbulkan kerugian yang sangat besar;
14. Bahwa keikutsertaan Tergugat IV, ialah bahwa dirinya selaku Notaris semestinya mengetahui bahwa tanah objek jual beli masih sedang dalam sengketa, yang sesungguhnya menurut hukum tidak dibenarkan untuk dialihkan sehingga menurut hukum tindakan Tergugat IV yang lalai telah dianggap turut serta melakukan tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
15. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana diuraikan di atas, adalah telah bertentangan dengan hak-hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immaterial dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara yang mewajibkan karena perbuatannya tersebut mengganti kerugian kepada Penggugat, sebagaimana diatur Pasal 1635 “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
16. Bahwa sebagai akibat dari tindakan Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial dari perbuatan melawan hukum tersebut yaitu rusaknya citra dan nama baik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaan Penggugat yang selama ini telah dibina dan dibangun dengan baik terhadap pihak ketiga yang merupakan rekanan Penggugat dalam kerjasama bisnis, sehingga hal tersebut tidak ternilai harganya, namun menurut ukuran kepatutan, dan untuk menjamin kepastian hukum adalah wajar dan adil bila kerugian immaterial yang wajib ditanggung oleh Para Tergugat ditetapkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

17. Bahwa mengingat tidak adanya Itikad Baik dari Para Tergugat selama ini, dan untuk menghindari agar gugatan Penggugat ini menjadi sia-sia (*illusioner*) di kemudian hari, kiranya beralasan menurut hukum bagi yang terhormat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan yang dikenal dengan "Toko Indah Meubel" yang terletak di Jalan Raya Kota Tomohon, sedangkan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV akan ditentukan kemudian;

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang autentik, maka putusan perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu sekalipun diadakan perlawanan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immaterial bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat yang jumlahnya sebesar Rp4.875.000.000,00 (empat miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar ganti rugi immaterial yang jumlahnya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Hal. 7 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun diadakan perlawanan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Reconvensi yang sebelumnya adalah Tergugat I dan II Konvensi menjadi Penggugat dalam Reconvensi ini sedangkan Penggugat Konvensi ditarik menjadi Tergugat dalam Reconvensi, dan Tergugat III, IV dan Turut Tergugat Konvensi, ditarik menjadi Turut Tergugat Reconvensi Dalam Reconvensi ini;
2. Bahwa segala sesuatu yang didalilkan oleh Penggugat Reconvensi dalam konvensi, dinyatakan telah terulang dan ditarik sebagai dalil yang tak terpisahkan dengan dalil dalam Reconvensi ini, sepanjang hal tersebut mempunyai relevansi yuridis dengan Reconvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Reconvensi memiliki 2 (dua) bidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 176/ Kelurahan Paslaten I sesuai Surat Ukur tanggal 14 September 2004 Nomor 56/Paslaten I, dengan luas 246 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan Tomohon Timur, dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 122/Kelurahan Paslaten I sesuai Surat Ukur tanggal 12 Maret 1999 Nomor 2/Paslaten I, dengan luas 383 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Paslaten I, Kecamatan





Tomohon Timur, masing-masing atas nama Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa kedua bidang tanah tersebut angka 3 di atas, sesuai kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, akan dijual oleh Tergugat Rekonvensi kepada rekan dari Tergugat Rekonvensi atau kepada pihak ketiga, dan untuk maksud tersebut sesuai permintaan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah membuat dan menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual sesuai Akta Nomor 16 tanggal 15 Januari 2010 yang dibuat oleh Kristina, SH., Notaris Pengganti di Kota Tomohon, dimana dalam akta tersebut Penggugat Rekonvensi masing-masing selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat Rekonvensi selaku Penerima Kuasa;
5. Bahwa pembuatan akta kuasa untuk menjual tersebut di atas, ternyata hanyalah rekayasa dan itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi untuk mencari keuntungan pribadi dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, karena sesungguhnya Penggugat Rekonvensi tidak pernah dilibatkan dalam rancangan penyusunan syarat-syarat dalam akta tersebut terutama mengenai harga jual tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, karena sebagaimana terdapat dalam akta Nomor 16 halaman 3, nyata dengan benar itikad buruk Tergugat Rekonvensi karena penerima kuasa menentukan sendiri syarat-syarat jual beli, mohon dengan hormat diteliti oleh Majelis Hakim yang terhormat. Bahwa seharusnya dalam akta tersebut harus dicantumkan penerima kuasa tidak dapat menentukan sendiri harga jual beli, karena yang berwenang menentukan harga adalah pemberi kuasa dan bukan penerima kuasa;
6. Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi berhasil mengelabui Penggugat Rekonvensi untuk membuat akta

*Hal. 9 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*



Nomor 16 tersebut di atas, maka Tergugat Rekonvensi dengan itikad buruk pula karena ternyata tanah milik Penggugat Rekonvensi tidak benar dijual kepada rekan Tergugat Rekonvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi menjualnya kepada dirinya sendiri dengan menentukan sendiri harga jualnya hanya dengan harga Rp272.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang tidak sesuai dengan harga pasaran pada saat itu, yang seharusnya Tergugat Rekonvensi selaku penerima kuasa, harus terlebih dahulu berkonsultasi dengan pemberi kuasa atau Penggugat Rekonvensi, akan tetapi tidak dilakukan oleh penerima kuasa. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, telah mendatangkan kerugian yang sangat besar karena hanya sesuai keinginan penerima kuasa untuk menetapkan secara sepihak harga tanah milik Penggugat Rekonvensi yakni hanya sebesar Rp272.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang kalau dibandingkan saat itu harga pasaran adalah sebesar Rp3.272.500.000,00 (tiga miliar dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan sebesar Rp3.000.000.000,00 oleh karena itu, tindakan dari Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa upaya dan tindakan Tergugat Rekonvensi untuk merugikan Penggugat Rekonvensi tidak dapat dibendung oleh Penggugat Rekonvensi karena pembuatan akta jual beli Nomor 24/2010 dan 25/2010 masing-masing tanggal 21 Januari 2010 adalah tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, karena yang menanda-tangani kedua akta jual beli tersebut bukanlah Penggugat Rekonvensi selaku penjual, akan tetapi ditanda-tangani sendiri oleh Tergugat Rekonvensi sendiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan akta Nomor 16 tanggal 15 Januari 2010 selaku Pihak Pertama Penjual dan Pihak Kedua Pembeli;

8. Bahwa besar dugaan Penggugat Rekonvensi karena sudah ternyata sejak awal tujuan Tergugat Rekonvensi hanyalah mencari keuntungan pribadi oleh karena itu sangat dikhawatirkan oleh Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi enggan memenuhi kewajibannya, dan agar Penggugat Rekonvensi tidak menderita kerugian yang sangat besar, maka dengan hormat Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas toko, milik Tergugat Rekonvensi yang bernama toko Roberta Departement Store yang terletak di Jalan Suprpto Nomor Manado;
9. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yaitu: Akta Kuasa Untuk Menjual sesuai Akta Nomor 16 tanggal 15 Januari 2010 yang dibuat oleh Kristina, SH., Notaris Pengganti di Kota Tomohon, dan Akta Jual Beli Nomor 24 tanggal 21 Januari 2010 dan Akta Jual Beli Nomor 25 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Ivonne Yuliet Pesik, SH., PPAT Kota Tomohon, Turut Tergugat Rekonvensi in casu, yang masing-masing akta kebenarannya tidak dapat dan tidak mungkin dibantahkan oleh Tergugat Rekonvensi, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

*Hal. 11 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menetapkan secara sepihak harga tanah milik Penggugat Rekonvensi hanya sebesar Rp272.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang kalau dibandingkan saat itu harga pasaran adalah sebesar Rp3.272.500.000,00 (tiga miliar dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan sebesar Rp3.000.000.000,00 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual sesuai Akta Nomor 16 tanggal 15 Januari 2010 yang dibuat oleh Kristina, SH., Notaris Pengganti di Kota Tomohon, dan Akta Jual Beli Nomor 24 tanggal 21 Januari 2010 dan Akta Jual Beli Nomor 25 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Ivonne Yuliet Pesik, S.H., PPAT Kota Tomohon adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (Tiga miliar rupiah) secara tunai;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tondano telah memberikan Putusan Nomor 220/Pdt.G/2013/PN.Tdo. tanggal 25 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:



1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, secara tanggung renteng membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan kepada Tergugat III membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.081.000,00 (satu juta delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Para Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 4/PDT/2015/PT.MND. tanggal 18 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II masing-masing pada tanggal 12 Maret 2015 dan 13 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh I, II/Para Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 30 Desember 2013 dan 24 Maret 2015, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 18 Maret 2015 dan 24 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 220/Pdt.G/2013/PN.Tdo. jo Nomor 4/PDT/2015/PT.MND. yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tondano, permohonan tersebut diikuti dengan memori

*Hal. 13 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*



kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2015 dan 2 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II/Para Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 17 April 2015;
2. Tergugat IV/Turut Terbanding I pada tanggal 22 April 2015;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 4 Mei 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 I/Tergugat I, II/Para Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan-Alasan Kasasi Para Pemohon Kasasi I:

1. Majelis Hakim pertama lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan tidak mencerminkan rasa keadilan, karena tanpa membatalkan akta jual beli terlebih dahulu, Pemohon Kasasi telah dihukum untuk mengembalikan uang Termohon Kasasi, sedangkan tanah dan bangunan tetap diduduki dan dikuasai oleh Termohon Kasasi bahkan telah dijual oleh Termohon Kasasi kepada pihak ketiga;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 59 alinea ke-2 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim Banding-- yang menyatakan:

"...Tergugat I dan Tergugat II telah menerima uang sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) ...yang diterima oleh mereka secara nyata ...", untuk pembayaran harga 2 (dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Kelurahan Paslaten I sesuai Surat Ukur tanggal 14 September 2004 Nomor 56/Paslaten I, dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 122/Kelurahan Paslaten I sesuai Surat Ukur tanggal 12 Maret 1999 Nomor 2/Paslaten I, berdasarkan Aka Jual Beli Nomor 24 tanggal 21 Januari 2010 dan Aka Jual Beli Nomor 25 tanggal 21 Januari 2010, oleh karena itu Tergugat I dan II dihukum untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat/Terbanding sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa Tergugat I dan II/Pembanding berpendapat, dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat dengan Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi, bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah tidak berdasar hukum dan yuridis tidak dapat dibenarkan. Sebab bagaimana mungkin Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi dapat dihukum untuk mengembalikan uang harga jual 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I dan II/Pembanding sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat/Terbanding, tanpa terlebih dahulu membatalkan Aka Jual Beli Nomor 24 tanggal 21 Januari 2010 dan Aka Jual Beli Nomor 25 tanggal 21 Januari 2010. Andai kata benar -*quod non*- Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi bersedia memenuhi pertimbangan *Judex Facti* tersebut untuk mengembalikan uang Penggugat/Terbanding sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), bagaimana dengan nasib atau status hukum dari kedua akta jual beli tersebut, apakah tetap sah atau batal dan bagaimana pula status hukum dari tanah milik Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Kelurahan Paslaten I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 122/Kelurahan Paslaten I, yang telah dikuasai dan diduduki oleh Penggugat/Terbanding tersebut ?;

Bahwa andai kata benar -*quod non*- Tergugat I dan II ada melakukan perbuatan melawan hukum, tidaklah *mutatis-mutandis* tanah milik Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut menjadi hilang atau menjadi milik Penggugat/Terbanding. Tetapi yang benar adalah: "kalau jual beli dibatalkan, maka Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi berkewajiban mengembalikan uang milik Penggugat/Terbanding, dan sebaliknya Penggugat/Terbanding juga berkewajiban mengembalikan tanah milik Tergugat I dan II/Pembanding sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 176/

Hal. 15 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kelurahan Paslaten I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 122/Kelurahan Paslaten I kepada Tergugat I dan II/Pembanding dan harus dalam keadaan semula; Bahwa Tergugat I dan II/Pembanding, tidaklah dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebelum terjadi transaksi jual beli, Penggugat/Terbanding telah meneliti dan memeriksa segala berkas yang menjadi alas hak (*rechtstitel*) atas tanah milik Tergugat I dan II bersama-sama dengan kuasa hukum Penggugat/Terbanding bernama Johny Panderoth, S.H., sebagaimana diterangkan oleh saksi Sonny E. Palendeng, SH., (*Vide* putusan *a quo* halaman 41 garis datar 4, mohon dengan hormat diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi);

Dan lebih tidak adil lagi berdasarkan keterangan saksi Sonny E. Palendeng, SH., (*Vide* putusan *a quo* halaman 42 garis datar 1), yang dikuatkan dengan keterangan saksi Nolfi Paat (*Vide* putusan *a quo* halaman 43 garis datar 3 dst) dan telah sesuai dengan bukti T.I-II: 6, mohon dengan hormat diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi, bahwa Penggugat telah menjual tanah obyek sengketa kepada Wenny Lumentut terlebih dahulu yakni tanggal 28 April 2013, kemudian Penggugat/Terbanding, yang ingin mencari keuntungan pribadi atau dengan serakah, mengajukan gugatan ini tanggal 9 Desember 2013, dengan harapan memperoleh kembali uang pembayaran tanah tersebut, atau dengan kata lain, Penggugat/Terbanding berkeinginan memperoleh kedua bidang tanah tersebut dengan cuma-cuma, kemudian menjualnya kepada Wenny Lumentut;

2. Majelis Hakim Pertama lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena meloloskan Sdr. Dickson M. Pardede sebagai kuasa hukum, yang bukan atau belum advokat;

Bahwa sesuai keberatan Tergugat I dan II/Pembanding yang diajukan oleh Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam Jawaban tertanggal 20 Maret 2014, dimana Sdr Dickson M. Pardede, telah bertindak sebagai kuasa hukum Penggugat/Terbanding untuk menanda-tangani surat Gugatan tanggal 9 Desember 2013 dan Replik tanggal 2 April 2014 dan menghadiri persidangan tanggal 23/1, 3/2, 13/2, 6/3, 20/3, 2/4, 15/4, 28/4, 12/5 dan 20/5-2014, mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi, padahal belum berstatus Advokat sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003;



Bahwa sesuai data kelengkapan status Advokat yang dimasukkan oleh Sdr. Dickson Pardede pada persidangan tanggal 5 Juni 2014, ada memasukkan Salinan Keputusan Dewan Pimpinan Nasional Perhimpunan Advokat Indonesia Nomor Kep. 1298/PERADI/DPN/2014 tertanggal 3 Juni 2014, dimana di dalamnya Sdr. Dickson Pardede ikut diangkat sebagai Advokat. Oleh karena itu jelaslah kiranya bagi Majelis Hakim Banding, bahwa Sdr. Dickson Pardede baru diangkat sebagai Advokat tanggal 3 Juni 2014, namun belum diangkat sumpah sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Pasal 4;

Bahwa Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi berpendapat, dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat dengan Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi, bahwa tindakan Sdr. Dickson Pardede yang telah berani bertindak selaku kuasa hukum Penggugat/Terbanding dan menanda tangani Surat Gugatan tanggal 9 Desember 2013 dan Replik tanggal 2 April 2014 dan menghadiri persidangan tanggal 23/1, 3/2, 13/2, 6/3, 20/3, 2/4, 15/4, 28/4, 12/5 dan 20/5-2014, telah melecehkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 yang dapat dipidana sebagai advokat gadungan, dan oleh karena itu persidangan sesuai Berita Acara Persidangan tanggal 23/1, 3/2, 13/2, 6/3, 20/3, 2/4, 15/4, 28/4, 12/5 dan 20/5-2014 yang telah dihadiri dan diwakili oleh kuasa Penggugat/Terbanding yang tidak sah, adalah tidak sah dan batal, dan demikian pula pertimbangan Majelis Hakim pertama halaman 49-50 putusan *a quo* adalah bertentangan dengan syarat yang ditentukan dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 pasal 4;

3. *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan yang ada padanya, karena telah dengan sewenang-wenang mengeluarkan tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat/Terbanding bahwa pihak-pihak dalam perkara ini sesuai *Posita* gugatan adalah terdiri dari Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat, dan demikian pula dalam *Petitem* gugatan angka 8 diminta oleh Penggugat agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Namun dalam putusan *a quo*, sejak dalam pertimbangan hukum, putusan *a quo* halaman 48, hingga *Petitem*, nama Tergugat IV tidak pernah dipertimbangkan lagi, karena

*Hal. 17 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*



dengan sewenang-wenang telah dihilangkan oleh *Judex Facti* sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi berpendapat, dan kiranya Majelis Hakim Banding akan sependapat dengan Tergugat I dan II/Pembanding/Pemohon Kasasi, bahwa tindakan *Judex Facti* yang telah dengan sewenang-wenang menghilangkan nama Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini, bahkan dengan tidak menghukum Tergugat IV dalam *Petitum*, telah melampaui batas kewenangan yang ada pada *Judex Facti*;

Alasan-Alasan Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado yang dimohonkan pemeriksaan ditingkat Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III sesuai peraturan perundang-undangan pada tanggal 13 Maret 2015, dan pada tanggal 24 Maret 2015 Pemohon mengajukan Kasasi serta diikuti dengan Memori Kasasi ini sehingga masih dalam tempo yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 04/PDT/2014/PT.Mdo. tanggal 18 Februari 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 220/PDT.G/2013/PN.Tdo tanggal 25 Agustus 2014, tidak diputus sesuai ketentuan perundang-undangan dimana telah terjadi kesalahan pelaksanaan hukum dan telah melampaui kewenangan yang ada sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung RI (undang-undang Nomor 14 Tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Disamping itu pula Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Putusan Hakim Tingkat Banding tidak adil dalam mengadili dan memutus perkara *in casu* sebab:

- 2.1. Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak melakukan Pertimbangan dan mengesampingkan atas Memori Banding yang telah diajukan oleh Pembanding II. Dimana Majelis Hakim Banding hanya melakukan pertimbangan bahwa Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat III tidak memuat hal-hal yang baru



dalam memori bandingnya olehnya memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan;

- 2.2. Bahwa telah terjadi ketimpangan hukum sehingga tidak adil dimana Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III sesuai pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding (*Vide* Putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 59 alinea ke-2 yang menyatakan "...Tergugat III telah menerima uang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)....yang diterima oleh mereka secara nyata...." Dari Penggugat, sedangkan sesuai fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan tingkat pertama (*Vide* Putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor 220/Pdt.G/2013/PN.Tdo. tanggal 25 Agustus 2014 halaman 53 alinea ke-4 disitu sangat jelas bahwa Tergugat III/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak pernah membuat Surat Penjualan dengan Penggugat dan juga fakta hukum Tergugat III/Pembanding II/Pemohon Kasasi hanya menerima uang dari Tergugat II dengan jumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sehingga adalah tidak adil kalau Pembanding II/Tergugat III/Pemohon Kasasi diharuskan juga oleh Hakim Tingkat Banding untuk mengembalikan uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- 2.3. Bahwa keadilan tidak ditegakkan oleh Majelis Hakim Banding sebab sudah sangat jelas apa yang telah diuraikan pada poin 2.2 tersebut di atas antara Penggugat dan Tergugat III/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum sehingga sesuai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding bahwa Tergugat III/Pembanding II diwajibkan untuk mengembalikan uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat harus ditolak oleh Majelis Tingkat Kasasi;
- 2.4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melampaui kewenangan yang ada sebab telah sewenang-wenang mengeluarkan salah satu pihak dalam perkara *in casu*. Dimana sesuai gugatan penggugat dalam *Positanya* selain Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam *Petitum*

*Hal. 19 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*





poin 3, penggugat meminta agar menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada penggugat uang jumlahnya sebesar Rp4.875.000.000,00 (empat miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Kemudian pula dalam *Petitum* point 8 Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Bahwa dalam putusan *a quo* yang telah dikuatkan oleh Hakim Tingkat Banding tersebut mulai dalam pertimbangan hukum sampai *Petitum* salah satu pihak yakni tergugat IV tidak lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding;

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

**mengenai alasan Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Maret 2015 dan 2 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan alasan-alasan kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa di persidangan telah terbukti Tergugat I dan II menerima uang dari Penggugat yang jumlahnya adalah Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat III Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat I, II, III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat Kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat Kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku,





adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: **DARIUS PONTOAN, 2. ROSYE LILA** dan Pemohon Kasasi II: **JOPPI FRETS MONTOLALU** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak dan Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **DARIUS PONTOAN, 2. ROSYE LILA** dan Pemohon Kasasi II: **JOPPI FRETS MONTOLALU** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II/Para Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **27 Januari 2016** oleh **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua

*Hal. 21 dari 22 Hal. Putusan Nomor 2305 K/Pdt/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H.** dan , 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 **Ayumi Susriani, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00



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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003