



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa
MAHKAMAH AGUNG

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

HOO PAULUS HERMAN SAPUTRA, bertempat tinggal di
Surabaya, Jalan Ngagel Madya 3;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

TING (THE) HANDOKO DAVID LIANTO, bertempat tinggal
di Surabaya, Jalan Taman Mulyosari Utara 29, dalam hal ini
memberi kuasa kepada DR. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn.,
Advokat berkantor di Wisma Sarinadi S 32 Sidoarjo,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2016;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

ARIYANI, S.H., selaku Notaris/PPAT, beralamat kantor di
Surabaya, Jalan Ngagel Timur Nomor II;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli tanah di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya dengan klausula yang disepakati kedua belah pihak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai uang muka sedangkan Pembayaran pembelian tanah dengan harga jadi Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), sisa pembayaran akan dibayar setelah cek surat-surat dan peta bidang keluar sekaligus penandatanganan akta jual beli serta seluruh biaya-biaya yang timbul akan ditanggung oleh Penggugat sebagai pembeli termasuk pajak dengan catatan uang muka akan kembali jika ada masalah terhadap surat-surat tanah yang dituangkan pada kwitansi tertanggal 7 Maret 2013 dengan diketahui dan disahkan oleh Turut Tergugat (Bukti P-I);

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melakukan transfer bank kepada tergugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) (Bukti P-II), selanjutnya pada tanggal 3 April 2013 juga dilakukan transfer ke rekening Tergugat sebesar Rp18.880.500,00 (delapan belas juta delapan ratus delapan puluh lima ratus rupiah) (Bukti P-III) guna pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga persyaratan kesepakatan jual beli tersebut telah terealisasi;

3. Bahwa selain Penggugat melakukan transfer rekening Tergugat sebesar Rp38.880.500,00 (tiga puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ratus rupiah), Penggugat telah melakukan pembayaran honorarium turut Tergugat guna proses pengurusan surat petok atas surat petok letter C Nomor 2097 sesuai kwitansi tertanggal 29 Maret 2013 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) (Bukti P-IV) serta biaya pengurusan surat petok ke Kelurahan dan pengurusan hingga terbitnya peta bidang oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sesuai kwitansi tertanggal 30 Mei 2013 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) (Bukti P-V);
4. Bahwa guna merealisasikan jual beli maka Penggugat telah melunasi pajak yang wajib dibayar oleh Penggugat maupun Tergugat (Bukti P-VI), yang selanjutnya oleh Tergugat melalui turut Tergugat telah melakukan tahapan tahapan pengurusan mengingat tanah tersebut merupakan surat petok letter C dengan ukuran luas 360 meter persegi (Bukti P- VII), sehingga terbitlah surat keterangan riwayat tanah dari Kelurahan Rungkut tertanggal 22 Maret 2013 dengan luas tanah 360 meter persegi (bukti P-VIII), guna proses pengurusan maka Tergugat telah menandatangani surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) (bukti P-IX), serta surat pernyataan tanggal 27 Maret 2013 yang tercantum tanah seluas 360 meter persegi (Bukti P-X), selanjutnya surat pernyataan Tergugat tertanggal 25 April 2013 guna pengajuan permohonan Sertipikat Hak Milik (Bukti P-XI) sehingga dilakukan pengukuran atas tanah dan peta bidang dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 11 Juni 2013 telah selesai dengan hasil pengukuran seluas 341 meter persegi (Bukti P-XII) yang keseluruhan tahap pengurusan pembiayaan ditanggung oleh Penggugat;
5. Bahwa Tergugat secara sepihak berupaya membatalkan kesepakatan jual beli tersebut, namun pihak Penggugat tidak menyetujuinya bahkan Tergugat melakukan somasi tanggal 25 September 2013 kepada Turut Tergugat guna pembatalan kesepakatan dan menyerahkan berkas kepada Tergugat (Bukti P-XIII), yang kemudian dengan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut yang diujikan pada rekening Penggugat sebesar Rp38.880.500,00

(tiga puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah), yang baru diketahui pada saat melakukan print buku tabungan;

6. Bahwa Penggugat telah berupaya mengembalikan dengan melakukan transfer kembali ke rekening Tergugat, namun rekening Tergugat tidak dapat menerima transfer (Bukti P-XFV) dan selanjutnya Penggugat bersama dengan teman Penggugat ke rumah Tergugat untuk berupaya menyerahkan kembali uang muka tersebut kepada Tergugat akan tetapi ditolak oleh Tergugat, selanjutnya Tergugat menitipkan uang muka tersebut pada turut Tergugat sesuai tanda terima dari Turut Tergugat tanggal 6 Nopember 2013 (Bukti P-XV) kemudian Turut Tergugat berupaya mengembalikan kepada Tergugat, akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat;
7. Bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* karena tidak merealisasikan kesepakatan jual beli bahkan berupaya membatalkan kesepakatan jual beli sepihak dengan melakukan somasi tertanggal 25 September 2013 (Bukti P-XVI) untuk menarik berkas dari Turut Tergugat serta melakukan transfer pengembalian secara sepihak, sehingga mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan dengan menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dengan memerintahkan agar Tergugat segera menghadap turut Tergugat untuk menerima kembali uang tunai yang telah dititipkan sebesar Rp38.880.500,00 (tiga puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah), serta sekaligus merealisasikan seluruh proses kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan hukum yang berlaku;
8. Bahwa sebagai dampak dari Tergugat yang telah melakukan *wanprestasi* maka Penggugat merasa dirugikan karena telah melakukan perjanjian kerjasama tanggal 13 Juni 2013 dengan pihak ketiga (Bukti P-XVII) apabila akta jual beli telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat kemudian perjanjian kerjasama dibatalkan karena Tergugat *wanprestasi* sesuai dengan surat hal pembatalan perjanjian dan ganti rugi tanggal 11 Desember 2013 (Bukti P-XVIII) dengan ganti rugi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
9. Bahwa seharusnya Penggugat dapat memperoleh keuntungan apabila transaksi jual beli dapat berjalan lancar dengan melakukan pembangunan atas lokasi tersebut menjadi dua rumah toko untuk dijual senilai masing-masing minimal Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah)

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/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

- apabila diperhitungkan sebesar Rp2.520.000.000,00 (dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah);
10. Bahwa dari bagian Penggugat sebesar Rp2.520.000.000,00 (dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) setelah dikurangi dengan harga pembelian tanah Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya yang senilai Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) maka keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat sebesar Rp1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);
11. Bahwa kerugian riil Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan keuntungan yang seharusnya diterima sebesar Rp1.320.000.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), selain itu kerugian imateriil kehilangan kepercayaan di kalangan dunia usaha akibat tindakan Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp6.340.000.000,00 (enam milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah), oleh karenanya mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan dengan menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestai* yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp6.340.000.000,00 (enam milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah);
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia apabila nantinya dikabulkan, maka mohon agar dilakukan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya agar tidak dialihkan kepada pihak ketiga sehingga proses jual beli bisa berjalan sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan hukum yang berlaku serta atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Madya Nomor 3 Surabaya beserta barang bergerak yang ada di dalamnya guna merealisasikan ganti kerugian kepada Penggugat;
13. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti yang sah dan meyakinkan maka mohon gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet*, maupun peninjauan kembali;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dengan melakukan pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak;

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/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

lima ratus rupiah) yang telah dititipkan oleh Penggugat kepada turut Tergugat;

4. Memerintahkan Tergugat agar segera menghadap Turut Tergugat guna merealisasikan seluruh proses kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp6.340.000.000,00 (enam milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Madya Nomor 3 Surabaya beserta barang bergerak yang ada di dalamnya;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet*, maupun peninjauan kembali;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat belum waktunya (*Prematur*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah belum waktunya (*prematuur*) karena belum ada *wanprestasi*, dikarenakan dalam perkara ini belum terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dikarenakan diantara keduanya belum terjadi/ dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli (PUB) dan atau Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah di Indonesia, karena belum ada jual beli sehingga sewaktu-waktu pihak penjual akan membatalkan jual beli adalah tidak melanggar hukum atau melakukan perbuatan *wanprestasi*;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, pada pokoknya dalam perkara adalah perbuatan *wanprestasi* yakni Tergugat telah membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat, namun dalam positanya Penggugat juga menjelaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/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.riksa sebagai Penggugat mengalami kerugian sampai satu milyar lebih,

sebagaimana kita ketahui permohonan ganti rugi immateril adalah permohonan dalam gugatan yang disebabkan karena Perbuatan Melawan hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil dalil yang termuat dalam Konvensi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan Rekonvensi ini secara mutatis mutandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam perkara *aquo* justru pihak Penggugat dan Turut Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada pihak Tergugat;
3. Bahwa dalam perkara *aquo* justru Tergugat yang dirugikan karena dengan terkatung-katungnya perjanjian jual beli ini dan ditahannya berkas surat-surat asli miliknya oleh Turut Tergugat menjadikan Tergugat dirugikan senilai 1,7 Milyar yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Penggugat dan turut Tergugat;
4. Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat seperti yang telah Tergugat uraikan di atas juga didatangi oleh mereka dan diintimidasi dan dipaksa supaya tetap bertransaksi atas tanah obyek sengketa *a quo* dengan harga 1,2 Milyar, Tergugat mengalami kerugian immateril sebesar 3 milyar yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Penggugat dan turut Tergugat;
5. Bahwa untuk membayar kerugian Tergugat di atas mohon tanah dan rumah milik Penggugat dan kantor milik Turut Tergugat dapat disita, dimana kelengkapan berkas dan alamat akan Tergugat susulkan data-datanya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil sebesar 1,7 Milyar dengan seketika dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateril sebesar 3 Milyar dengan seketika dan sekaligus;

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi, *verzet* dan Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voerraad*);

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 1073/Pdt.G/2013/PN.Sby., tanggal 3 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM KONPENSI;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tergugat telah melakukan *wanprestasi* dengan melakukan pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak;
- Memerintahkan Tergugat untuk menerima kembali uang tunai sebesar Rp38.880.500,00 (tiga puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ratus rupiah) yang telah dititipkan oleh penggugat kepada Turut Tergugat;
- Memerintahkan tergugat agar segera menghadap turut tergugat guna merealisasikan seluruh proses kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian penggugat sebesar Rp1.340.000.000,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
- Menghukum turut tergugat untuk tunduk pada putusan;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah yang terletak di Jalan Kali Rungkut Nomor 28 Surabaya serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Madya Nomor 3 Surabaya beserta barang bergerak yang ada di dalamnya;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang perkaranya yang hingga kini diperhitungkan sebesar

Rp2.321.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 682/Pdt/2015/PT.Sby., tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 18 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1073/Pdt.G/2013/PN.Sby. *juncto* Nomor 682/Pdt/2015/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 19 Mei 2016;
2. Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Mei 2016;

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 Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan Hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara dalam Perkara ini yaitu mempertimbangkan kedudukan bukti tertulis berupa Kwitansi tertanggal 07 Maret 2013 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sebagai suatu perjanjian jual beli; Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru;

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/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)



DirektDengan alasan:

ia

putusan.rBahwa secara nyata kwitansi tanggal 07 Maret 2013 tersebut bukan

merupakan perikatan yang sah karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan dua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Kausa yang halal;

sehingga kwitansi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian kesepakatan jual beli karena di dalam kwitansi tersebut tidak menyebutkan secara jelas tentang hal apa yang disepakati oleh para pihak dan kejelasan terkait letak maupun luas objek yang menjadi inti dari perjanjian tersebut serta besaran nilai jual beli yang disepakati oleh para pihak, terlebih lagi yang menjadi objek dalam perkara *a quo* bukanlah sebuah bangunan rumah sebagaimana tercantum dalam kwitansi tanggal 07 Maret 2013 melainkan hanya sebidang tanah pekarangan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti tidak terpenuhinya syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara maka sudah seharusnya kesepakatan yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 86 K/Sip/1972 "Dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 "Perjanjian lisan baru merupakan *Voor Overeenkomst* yaitu perjanjian permulaan yang akan dibuat di Notaris karena masih harus ditindak lanjuti dan bagi para pihak yang membuatnya tidak mempunyai akibat hukum";

Bahwa terbukti *Judex Facti* telah lalai menerapkan hukum oleh karenanya putusan *Judex Facti* harus DIBATALKAN dan sudah seharusnya gugatan Penggugat/ Terbanding/ TERMOHON KASASI DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1340 KUHPerdara dalam Perkara ini yaitu mempertimbangkan bahwa akibat dari tidak terlaksananya kesepakatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi maka mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga yaitu dengan tidak

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



**Direktori
Putusan**

terlaksananya perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi dengan pihak ia
ketiga;

Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru;

Dengan alasan:

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga...”;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa kerugian yang timbul sebagai akibat dari tidak terlaksananya perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi dengan pihak ketiga maka kerugian yang timbul tersebut tidak dapat dibebankan kepada Pemohon Kasasi yang notabene tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan pihak ketiga.

Bahwa terbukti *Judex Facti* telah lalai menerapkan hukum oleh karenanya putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan sudah seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1349 KUHPerdara dalam Perkara ini yaitu mempertimbangkan bahwa kesepakatan jual beli rumah di Jalan Kalirungkut Nomor 28 Surabaya seluas 250 m² antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi senilai Rp1.200.000.000, 00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru;

Dengan alasan:

Bahwa sesuai dengan fakta dan dasar hukum, kesepakatan jual beli objek dalam perkara *a quo* adalah tanah di Jalan Kalirungkut Nomor 28 Surabaya sesuai dengan Petok Letter C Nomor 2097 seluas 360 m² senilai Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah terbukti terjadi keragu-raguan terkait dengan luas maupun nilai objek yang menjadi inti dari kesepakatan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sehingga sesuai dengan Pasal 1349 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:

“Jika ada keragu-raguan, suatu persetujuan harus ditafsirkan atas kerugian orang diminta diadakan perjanjian dan atas keuntungan orang yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian itu”;

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



DirektBahwa dengan adanya 2 versi terkait besaran dan nilai objek jual beli dalam **ia**
putusan.*rr* perkara *a quo* maka *quadnon* ada kesepakatan jual beli berdasarkan

ketentuan hukum di atas harus sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa berkesesuaian dengan Pasal 1349 KUHPerdara, maka sudah seharusnya kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi ditafsirkan atas keuntungan yang diperoleh oleh Pemohon Kasasi selaku penjual objek perkara *aquo* yaitu sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan sudah seharusnya gugatan Penggugat/ Terbanding/

Termohon Kasasi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas telah terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Tergugat telah *wanprestasi* kepada Penggugat yaitu telah melakukan pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hoo Paulus Herman Saputra tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 2990 K/Pdt/2016, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HOO PAULUS HERMAN SAPUTRA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 10 Januari 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

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.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 2990 K/Pdt/2016