



P U T U S A N
Nomor 736 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT GRANDE FAMILY VIEW, diwakili oleh Ir. Sinarto Dharmawan, MBA., selaku Direktur Utama, beralamat di Wisma Darmo Grande, Jalan Mayjen. Sungkono, Kav. B-5 (Depan TVRI), Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lardi, SH. dan kawan. Para Advokat, berkantor di Graha Pelni 8th B Floor Jalan Pahlawan 112 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

SANTI BOEDIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Torawitan Nomor 23-25, RT 002 RW 011, Kelurahan Perak Barat, Kecamatan Krembangan, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizal Haliman, S.H.,M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Gateway Blok D-28, Jalan Raya Waru-Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

PT SANGGAR ASRI SENTOSA, diwakili oleh Hendro Tjandra selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Bongkaran 105/11 Surabaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat Vrijwaring/

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 mengajukan gugatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat Vrijwaring/Turut

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, terbentuk sejak adanya sepakat untuk pihak Penggugat menempatkan diri sebagai pihak pembeli sedangkan Tergugat sebagai pihak penjual, dimana kedua-belah pihak sepakat pada tanggal 10 Oktober 2006, melaksanakan mengadakan Perjanjian/Pengikatan Jual Beli Rumah Tinggal dalam Akta Nomor 1957/N-122/KTRK/GFV/2006. atas objek tanah dan bangunan dengan luas tanah \pm 506 m², dan luas bangunan \pm 399 m², yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat dalam akta perjanjian/pengikatan jual-beli rumah tinggal *a quo*, sepakat menetapkan harga jual beli sebesar Rp3.103.613.194,00 (tiga miliar seratus tiga juta enam ratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh empat rupiah) dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;
3. Bahwa begitu pula antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melaksanakan ketentuan dan syarat-syarat tentang tata cara pembayaran atas objek jual beli tanah dan bangunan (rumah tinggal) sebagaimana yang telah tertulis dalam Lampiran II perjanjian/pengikatan jual beli rumah) dengan cara dan tahapan-tahapan sebagai berikut:
 - Pembayaran uang muka tahap I (pertama) Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), selambat-lambatnya tanggal 10 Juni 2006;
 - Pembayaran uang muka tahap ke II (kedua) Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), selambat-lambatnya tanggal 10 Juli 2006;
 - Pembayaran uang muka tahap ke III (tiga) Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), selambat-lambatnya tanggal 10 Agustus 2006;
 - Pembayaran uang muka tahap ke IV (empat) Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), selambat-lambatnya tanggal 10 September 2006;
 - Pembayaran uang muka tahap ke V (lima) Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) selambat-lambatnya tanggal 10 Oktober 2006 dan;

Untuk sisa pembayaran sebesar Rp2.453.613.194,00 (dua miliar empat ratus lima puluh tiga juta enam ratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh empat rupiah), telah diangsur oleh Penggugat sebanyak 35 (tiga puluh lima) kali selambat-lambatnya setiap tanggal 10, bulan berjalan sebesar Rp87.088.600,- (delapan puluh tujuh juta delapan puluh delapan ribu enam

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus rupiah) dari tanggal 10 Nopember 2006 sampai dengan tanggal 10 September 2009, dan telah dinyatakan lunas pada bulan September 2009 oleh Tergugat;

Berikut Penggugat diwajibkan memenuhi ketentuan Pasal 3 Ayat (2) dalam Pengikatan/Perjanjian Jual Beli Nomor 1957/N-122/KTRK/GFV/2006, tentang tata cara pembayaran yang menyatakan:

"Bilamana terjadi keterlambatan Penggugat mendapat denda sebesar 2 % (2 per mil) per hari atau sebesar 6% per bulan, dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo;

4. Bahwa oleh karena pada tanggal 10 September 2009, Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran angsuran atas pembelian tanah dan bangunan (rumah tinggal) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, dengan total nilai sebesar Rp3.103.613.194,- (tiga miliar seratus tiga juta enam ratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh empat rupiah), maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek *a quo*;
5. Bahwa oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 dalam Perjanjian/ Pengikatan Jual Beli Rumah Tinggal, Nomor 1957/N-122/KTRK/GFV/2006, tertanggal 10 Oktober 2006, Penggugat meminta Tergugat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dan menyerahkan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, sejak dilakukan pelunasan pembayaran angsuran, sebagaimana perjanjian yang ada, namun sampai saat ini Tergugat tidak bersedia melaksanakan;
6. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2010, Penggugat menyampaikan surat teguran I pada Tergugat untuk segera melaksanakan penandatanganan akta jual-beli di Notaris dan segera menyerahkan sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan (rumah) pada Penggugat, namun tetap tidak mendapatkan tanggapan dan jawaban untuk kepastian kapan dapatnya ditandatangani akta jualbeli dimaksud berserta penyerahan sertifikat hak kepemilikan Penggugat dari Tergugat;
7. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2010, Penggugat menyampaikan surat teguran II sebagai rangkaian kelanjutan dari somasi I (pertama) yang telah disampaikan pada tanggal 10 November 2009 kepada Tergugat, tetapi tetap tidak mendapatkan jawaban dan penyelesaian untuk kepastian

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan penandatanganan akta jual beli di Notaris dan kapan kepastian Tergugat dapat menyerahkan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat;

8. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2010, Penggugat telah menyampaikan surat teguran terakhir kepada Tergugat dan mempertegas agar Tergugat segera melaksanakan penandatanganan akta jual beli di Notaris PPAT dan segera menyerahkan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo*, tetapi pada kenyataannya Tergugat masih belum bersedia melaksanakan penandatanganan akta jual beli dan memberikan kepastian kapan untuk diserahkannya sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, sehingga hal ini membuktikan Tergugat tidak beretikad baik dan mengingkari isi dalam perjanjian/pengikatan jual beli *a quo*;
9. Bahwa perbuatan Tergugat ingkar janji (*wanprestasi*) terbukti sejak melakukan pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian/Pengikatan Jual Beli Nomor 1957/N-122/KTRK/GFV/2006, Pasal 16 Ayat 1 huruf h, yang menyatakan:

Ayat 1:

Pihak pertama dan pihak kedua sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)...dst, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek antara lain sebagai berikut:

Huruf b:

Pihak kedua telah membayar lunas seluruh harga dan pengikatan tanah dan bangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 2 di atas, berikut pajak pertambahan nilai (PPN) denda-denda dan biaya-biaya lainnya;

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang ingkar janji, yang sampai saat ini tidak melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak juga menyerahkan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, yang telah dibeli dan dilunasi oleh Penggugat, hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu: Penggugat tidak dapat memanfaatkan hak kepemilikannya atas tanah dan bangunan tersebut, yang sebenarnya dapat digunakan sebagai modal usaha dengan menjaminkan atau mengagunkan sertifikat hak kepemilikannya di bank/pada relasi usaha untuk memperoleh kredit usaha dengan modal sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) jika atas

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



jual beli tersebut dilaksanakan dan telah diperolehnya sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat;

11. Bahwa perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian, antara lain:

1. Penggugat tidak bisa mendapatkan dan menikmati haknya sebagai pemilik sah atas rumah tinggal yang telah dibelinya tersebut secara keseluruhan, sejak keterlambatan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, dari bulan Oktober 2009 sampai dengan saat ini;
2. Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan penjualan/mengalihkan atas hak kepemilikan tanah dan bangunan (rumah tinggal) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya yang telah dibelinya dari Tergugat sebesar Rp3.103.613.194,00 (tiga miliar seratus tiga juta enam ratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh empat rupiah);
3. Bahwa Penggugat tidak dapat menggunakan/memanfaatkan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, yang seharusnya sudah menjadi hak Penggugat untuk dapat diajukan permohonan pinjaman kredit usaha pada pihak bank yang dapat merealisasi pemberian pinjaman kreditnya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

12. Bahwa oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara ini untuk menghukum dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dan sudah selayaknya Tergugat patut untuk dihukum membayar denda, ganti rugi dan bunga pada Penggugat sebagai berikut:

1. Denda sebesar 6%/bulan (2% per hari) dari harga jual beli Rp3.103.613.194,00 yaitu sebesar Rp186.216.791,00 per bulan, sebagai azas perimbangan keterlambatan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1957/N-122/KTRK/GFV/2006. tertanggal 10 Oktober 2006 *a quo* yaitu akibat dari keterlambatan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, dari bulan Oktober 2009 s/d saat ini sebesar = Rp186.216.791,00 6 x selama 22 bulan = Rp4.096.769.416,00 (empat miliar sembilan puluh enam juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus enam belas rupiah) dan;

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



2. Ganti kerugian atas batalnya Penggugat, memperoleh keuntungan dari manfaat untuk menjaminkan hak kepemilikannya, atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, yang semestinya diperoleh manfaat pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dari pihak bank, sejak Oktober tahun 2009 yang dapat dipastikan menghasilkan keuntungan sebesar 15% per bulan yaitu Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang tentunya dapat diperhitungkan sebagai kerugian Penggugat selama 22 bulan, sebesar Rp6.600.000.000,00 (enam miliar enam ratus juta rupiah);
3. Ganti rugi bunga yang semestinya diperoleh Penggugat atas keuntungan memanfaatkan pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,00 yaitu sebesar Rp300.000.000,00 perbulan, tentunya menghasilkan bunga simpanan sebesar 5% perbulan, yaitu = Rp45.000.000,00 perbulan, yang mana sebagai kewajiban Tergugat untuk memberikan ganti kerugian bunga pada Penggugat, sejak bulan Oktober 2009 sampai dengan saat ini yaitu sebesar = $Rp45.000.000,- \times 22 \text{ bulan} = Rp990.000.000,00$ (sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah);
13. Bahwa perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian immateriil pada pihak Penggugat karena Penggugat kehilangan nama baik dan kepercayaan dari pihak bank dan relasi usaha serta tidak dapat menjalankan usaha pengembangan maupun melakukan kerjasama dengan pengusaha lain/relasinya oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan menghukum Tergugat untuk merehabilitasi dan menanggung serta membayar kerugian immateriil kepada pihak Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
14. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan ketentuan hukum sebagaimana yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku Ketiga Tentang Perikatan dan guna terjaminnya pembayaran dan pemenuhan hak-hak Penggugat selama dalam proses persidangan, maka sangat beralasan bila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menjatuhkan putusan sela (*provisionil*), yaitu:
 1. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) sejak putusan provisi ini dibacakan;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan pada Penggugat sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak putusan provisi ini dibacakan;
4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak, diantaranya rumah dan bangunan milik Tergugat, berikut semua isinya yang terletak di Wisma Darmo Grande, Jalan Mayjen. Sungkono, Kav. B-5 (Depan TVRI), Surabaya;
5. Bahwa agar Tergugat nantinya mau secara sukarela menjalankan dan memenuhi isi putusan ini, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus rupiah) per hari, diambil dari denda keterlambatan setiap kali Tergugat melalaikan kewajiban pelaksanaan penandatanganan akta jual beli tanah dan bangunan dan/atau atas keterlambatan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, atau keterlambatan Tergugat untuk menjalankan dan memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, terhitung sejak putusan provisi ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat;
15. Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, permohonan provisi pada angka.14, serta oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000, tanggal 2 Juli 2000, tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.

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

provisionil, maka meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi, mohon dapatnya dijalankan terlebih dahulu;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak diputus provisi ini dibacakan;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan pada Penggugat sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima hari) sejak putusan provisi ini dibacakan;
4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak, diantaranya tanah dan bangunan (kantor) milik Tergugat, berikut semua isinya yang terletak di Wisma Darmo Grande, Jalan Mayjen. Sungkono, Kav. B-5 (Depan TVRI), Surabaya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) perhari, manakala setiap kali Tergugat melalaikan kewajiban melaksanakan penandatanganan akta jual beli tanah dan bangunan dan/atau atas keterlambatan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, dan/atau keterlambatan Tergugat untuk memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, terhitung sejak putusan provisi ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah cidera janji (*vanprestasi*);

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.

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

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili, Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) sejak diputus provisi ini dibacakan;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan pada Penggugat sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat, atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak putusan provisi ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar pada Penggugat sebesar Rp4.096.769.416,00 (empat miliar sembilan puluh enam juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus enam belas rupiah) dari beban denda 6% per bulan (2% per hari) atas harga jual beli sebesar Rp3.103.613.194,00 (tiga miliar seratus tiga juta enam ratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh empat ribu rupiah) sebagai azas perimbangan dalam keterlambatan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat dari bulan Oktober 2009 s/d saat ini selama 22 bulan;
7. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian pada Penggugat sebesar Rp6.600.000.000,00 (enam miliar enam ratus juta rupiah) atas batalnya Penggugat, memperoleh keuntungan pada setiap bulan sebesar Rp300.000.000,00 selama 22 bulan, dari manfaat menjaminkan hak kepemilikannya, atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Graha Famili Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, sejak Oktober tahun 2009;
8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi bunga pada Penggugat sebesar Rp990.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dari keuntungan semestinya yang diperoleh Penggugat, memanfaatkan pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,00 yaitu sebesar Rp300.000.000,00/bulan, menghasilkan bunga simpanan 5% = Rp45.000.000,00 /bulan, yang dihitung sejak bulan Oktober 2009 s/d saat ini (selama 22 bulan);
9. Menghukum Tergugat membayar kerugian immaterial sebesar

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) pada pihak Penggugat, akibat perbuatan Tergugat, Penggugat kehilangan nama baik dan kepercayaan dari pihak bank dan relasi usaha serta tidak dapat menjalankan pengembangan usaha maupun melakukan kerjasama dengan Pengusaha lain/relasinya;

10. Menghukum Tergugat untuk memulihkan nama baik Penggugat dengan menyatakan permintaan maaf pada Penggugat, melalui 3 (tiga) media massa dalam 1 halaman yang umum serta yang dapat dibaca jelas oleh Masyarakat di Surabaya dan ditayangkan dimuat selama 3 (tiga) hari berturut-turut;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) Penggugat atas seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak diantaranya tanah dan bangunan rumah tempat (kantor) Tergugat, berikut semua isinya yang terletak di Wiisma Darmo Grande, Jalan Mayjen. Sungkono, Kav. B-5 (Depan TVRI), Surabaya;
12. Menghukum Tergugat, bilamana tidak membayar dan memenuhi isi putusan ini, dengan uang paksa sebesar Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) per hari, manakala setiap Tergugat, melalaikan memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, terhitung sejak putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga dilaksanakan oleh Para Tergugat;
13. Menyatakan putusan perkara ini diputus dalam putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
14. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara prematur karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* secara hukum belum dapat disimpulkan sebagai suatu bentuk tuntutan pertanggungjawaban yang diajukan kepada Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tanggal 19 September 2011

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya yang sampai gugatan diajukan belum terlaksana;

4. Bahwa belum terlaksananya penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya dikarenakan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat melainkan merupakan tanggungjawab PT Sanggar Asri Sentosa;
5. Bahwa PT Sanggar Asri Sentosa merupakan rekanan bisnis Tergugat dan antara Tergugat dengan PT Sanggar Asri Sentosa telah terjadi kerjasama berdasarkan Akta Nomor 8 tanggal 7 Juni 2002 dalam bentuk perizinan, perencanaan, pelaksanaan, marketing dan kerjasama property management;
6. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 8 tanggal 7 Juni 2002 dijelaskan terlebih dahulu PT Sanggar Asri Sentosa memiliki tanah yang terletak dalam ijin lokasi Tergugat demikian juga Tergugat memiliki tanah yang terletak dalam ijin Lokasi PT Sanggar Asri Sentosa dan antara Tergugat dengan PT Sanggar Asri Sentosa sepakat bekerjasama supaya pada tanah-tanah tersebut dapat dikembangkan menjadi lahan yang matang untuk dipasarkan;
7. Bahwa didalam Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 8 tanggal 7 Juni 2002 telah nyata disebutkan mengenai kerjasama perizinan yang terkait pengajuan hak atas tanah dan sertifikasi yang kami kutip sebagai berikut:
"pihak pertama (PT Sanggar Asri Sentosa) dapat mengurus sendiri atau dibantu oleh pihak kedua (Tergugat) untuk menerbitkan hak atas tanah atas namanya sendiri yang nantinya akan *displitzing* masing-masing kaveling untuk siap dijual dan dibalik nama kepada pembeli, apabila PT Sanggar Asri Sentosa dibantu Tergugat, maka PT Sanggar Asri Sentosa dalam kepentingan ini sanggup melengkapi data-data yang dibutuhkan untuk pengurusan tersebut, biaya pengurusan dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul sebagai kewajiban atas pengurusan tersebut menjadi beban dan kewajiban PT Sanggar Asri Sentosa";

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.

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)



8. Bahwa terhadap objek sengketa perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya pemilik tanahnya adalah PT Sanggar Asri Sentosa;
9. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 8 tanggal 7 Juni 2002 yang mempunyai kewajiban untuk mengurus sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya adalah PT Sanggar Asri Sentosa dan apabila diperlukan bisa dibantu oleh Tergugat namun kewajiban atas kepengurusan tersebut tetap menjadi beban dan kewajiban PT Sanggar Asri Sentosa;
10. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang meminta tanggung jawab serta menuntut ganti rugi kepada Tergugat adalah sangat prematur, mengingat berdasarkan atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat dengan PT Sanggar Asri Sentosa telah jelas terurai akan kewajiban PT Sanggar Asri Sentosa yang seharusnya bertanggung jawab atas penyerahan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;
11. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;
12. Bahwa oleh karena terhadap objek sengketa perkara *a quo* yakni sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya pemilik tanahnya adalah PT Sanggar Asri Sentosa, maka PT Sanggar Asri Sentosa termasuk pihak ketiga yang seharusnya ikut ditarik sebagai Tergugat;
13. Bahwa namun demikian Penggugat dalam gugatannya tidak mengikutsertakan PT Sanggar Asri Sentosa sebagai Tergugat, padahal secara hukum PT Sanggar Asri Sentosa merupakan pihak yang bertanggung jawab atas kepengurusan sertifikat hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah $\pm 506 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $\pm 399 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122,

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya dan kerugian yang diderita Penggugat;

14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang kami kutip sebagai berikut : “bahwa *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat karena Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa...”;
15. Bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat (*plurium litis consortium*)/kurang pihak karena dalam gugatan yang diajukan tidak diikutsertakan/menarik PT Sanggar Asri Sentosa sebagai Tergugat;
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
17. Bahwa atas dasar adanya keterlibatan pihak ketiga dalam perkara *a quo*, maka Tergugat mengajukan permohonan pemanggilan/penarikan pihak ketiga sebagai penanggung (*vrijwaring*) terhadap PT Sanggar Asri Sentosa dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 699/Pdt.G/2011/PN.Sby. tanggal 4 April 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah cidera janji;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung Surabaya;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat atas tanah dan

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.

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

bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya di hadapan Notaris/PPAT sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat hak kepemilikan atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Komplek Perum Graha Family Blok N-122, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp335.900,00 (tiga ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 6/Pdt/2013/PT.Sby. tanggal 21 Februari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 28 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2013) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G.Kas/2013/PN.Sby. Jo Nomor 699/Pdt.G/2011/PN.Sby. Jo Nomor 06/Pdt/2013/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juni 2013;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Juni 2013 dan kepada Turut Termohon Kasasi/Tergugat Vrijwaring/Turut Terbanding pada tanggal 8 November 2013 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat Vrijwaring/Turut Terbanding masing-masing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Juli 2013 dan 22 November 2013;

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa alasan mengajukan kasasi merujuk pada Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyebutkan bahwa:
"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding jelas-jelas lalai dan khilaf dalam memutus perkara *a quo* karena *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya kurang dalam pertimbangan hukumnya dan seolah-olah hanya mengambil pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* tingkat I oleh karena putusan *Judex Facti* tingkat banding adalah suatu putusan yang tidak sempurna dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga cukup alasan bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia selaku *Judex Juris* untuk membatalkannya;
3. Bahwa seharusnya *Judex Facti* tingkat banding tidak boleh dengan mudahnya hanya mengambil alih pertimbangan putusan *Judex Facti* Tingkat I dalam perkara Nomor 699/Pdt.G/2011/PN.Sby. tertanggal 4 April 2012 yang seolah-olah hanya melegalkan suatu putusan yang salah dari *Judex Facti* Tingkat I serta tidak berusaha mengambil keputusan yang seadil-adilnya dan hal-hal semacam inilah yang harus dirubah oleh Mahkamah Agung selaku *Judex Juris*;
4. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dalam putusannya pada halaman 31 alinea terakhir tentang pertimbangan hukumnya yang isinya kami kutip sebagai berikut:
"Menimbang bahwa ternyata Tergugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Tergugat/Pembanding mengajukan permohonan banding tersebut";

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 April 2012 Nomor 699/Pdt.G/2011/PN.Sby. serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 April 2012 Nomor 699/Pdt.G/2011/PN.Sby dapat dipertahankan dan dikuatkan”;

Bahwa alasan Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang memutus perkara salah satunya dengan pertimbangan hukum tidak diajukan memori banding adalah suatu pertimbangan yang kurang pertimbangan hukumnya karena Hakim wajib menggali hukum dan dianggap tahu hukum tanpa harus menunggu alasan-alasan memori banding dari Pemanding;

Bahwa mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 Terbit 1971 Hal. 391-399;

Kaidah hukum:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, yang mana dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapannya hukumnya dan langsung menguatkan begitu saja putusan Pengadilan Negeri serta berdasarkan Yurisprudensi yang kami kutip tersebut di atas oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 06/PDT/2013/PT.SBY tertanggal 21 Februari 2013 harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*);

5. Bahwa selain kurang pertimbangan hukumnya putusan *Judex Facti* juga tidak menerapkan/melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Perkara Nomor 06/PDT/2013/PT.SBY. tertanggal 21 Februari 2013 telah

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah menerapkan/melanggar hukum yakni Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang kami kutip sebagai berikut:

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

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Perkara Nomor 06/PDT/2013/PT.SBY tertanggal 21 Februari 2013 tidak memuat alasan dan dasar putusan dan juga tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan/sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, oleh karenanya putusan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 06/PDT/2013/PT.SBY tertanggal 21 Februari 2013 harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung selaku *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa *in casu* dari Tergugat dan pembayaran telah lunas, namun sampai sekarang Penggugat belum menerima sertifikat rumah, sehingga Tergugat terbukti *wanprestasi*;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT GRANDE FAMILY VIEW tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dimana Pemohon Kasasi/Tergugat dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT GRANDE FAMILY VIEW** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat, tanggal 28 November 2014**, oleh Dr.H.Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

Ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.,

Ttd.

Ttd/Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Dr.H.Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum.

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.



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

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
Ttd.
Frieske Purnama Pohan, S.H.,

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,
NIP: 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No.736 K/Pdt/2014.

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)