



P U T U S A N

Nomor 3121 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. SUHADI, bertempat tinggal di Jalan Kenjeran 279 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada YOHANES DJAKAR, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kalikepiting Jaya VIII A/28, Surabaya ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

ACH. RIFA'I ANDULLAH, SH., bertempat tinggal di Jalan Simo Pomahan Baru 2/18, RT 001 RW 005, Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat merupakan Ketua Persatuan Pedagang Kaki Lima Jawa Timur yang menaungi dan mengkoordinir seluruh pedagang kaki lima yang berada di Propinsi Jawa Timur ;
2. Bahwa Tergugat adalah pemilik atas tanah yang terletak di Jl. Pogot Nomor 65 (kini Jl. Pogot Nomor 66-69) Kelurahan Tanah Kali Kedinding Kecamatan Kenjeran Kotamadya Surabaya seluas 2.575 m² sesuai dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 956 untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 28 April 1998, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli berupa akta dibawah tangan atas tanah yang terletak di Jl. Pogot Nomor 65 Kelurahan Tanah Kali Kedinding Kecamatan Kenjeran Kotamadya Surabaya seluas 2.575 m² sesuai dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 956 (objek sengketa); (bukti P-1) ;
4. Bahwa dalam hal ini Penggugat bertindak sebagai pembeli tanah dan Tergugat selaku penjual tanah objek sengketa ;
5. Bahwa pembelian objek sengketa oleh Penggugat diperuntukkan sebagai stand pasar atau tempat bernaungnya pedagang kaki lima yang menjajakan barang-barang basah (sembako) di daerah Jl. Pogot Surabaya yang lebih dikenal dengan Pasar Pogot ;
6. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian jual beli tanggal 28 April 1998 a quo, Penggugat menguasai objek sengketa sejak tahun 1998 hingga saat ini namun sertifikat tanda bukti hak kepemilikan objek sengketa dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 956 masih berada pada Tergugat ;
7. Bahwa lebih lanjut lagi, dalam Pasal 2 perjanjian tersebut telah disepakati mengenai harga objek sengketa sebagai berikut :
 - 7..a Harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp 300.000/m² (tiga ratus ribu Rupiah) apabila pembayaran seluruh harga tanah dilakukan 6 (enam) bulan kemudian terhitung sejak tanggal dibuatnya surat perjanjian ini ;
 - 7..b Harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp 275.000/m² (dua ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) apabila pembayaran harga tanah dilakukan secara bertahap selama maksimal 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dibuatnya surat perjanjian ini ;
8. Bahwa atas kewajiban Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat berdasarkan perjanjian jual beli tertanggal 28 April 1998 maka Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur pembayaran tanah dengan total yang harus dibayarkan sebesar Rp 772.500.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Luas tanah 2.575 m² x harga per meter Rp 300.000,00 = Rp 772.500.000,00

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

9. Bahwa angsuran yang dilakukan oleh Penggugat atas pembayaran kepada Tergugat dilakukan sebanyak 23 (dua puluh tiga) kali pembayaran dengan rincian sebagaimana berikut :
1. Pada tanggal 9 Maret 1999 dibayarkan sebesar Rp 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta Rupiah) kepada Tergugat ;
 2. Pada tanggal 15 Maret 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 305.250.000,00 (tiga ratus lima juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) ;
 3. Pada tanggal 2 Agustus 1999 dibayarkan langsung kepada sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) ;
 4. Pada tanggal 19 Agustus 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) ;
 5. Pada tanggal 11 oktober 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-2) ;
 6. Pada tanggal 15 Oktober 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah); (bukti P-3) ;
 7. Pada tanggal 2 November 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah); (bukti P-4);
 8. Pada tanggal 4 Desember 1999 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah); (bukti P-5) ;
 9. Pada tanggal 3 Januari 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah); (bukti P-6) ;
 10. Pada tanggal 28 Januari 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 32.000.000,00 (tiga puluh dua juta Rupiah); (bukti P-7) ;
 11. Pada tanggal 3 Februari 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah); (bukti P-8) ;
 12. Pada tanggal 3 Maret 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-9) ;
 13. Pada tanggal 22 Maret 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah); (bukti P-10) ;
 14. Pada tanggal 3 Mei 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah); (bukti P-11) ;
 15. Pada tanggal 2 Juni 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-12) ;

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

16. Pada tanggal 3 Juli 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-13) ;
17. Pada tanggal 3 Agustus 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-14) ;
18. Pada tanggal 4 September 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah); (bukti P-15) ;
19. Pada tanggal 4 Oktober 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah); (bukti P-16) ;
20. Pada tanggal 1 November 2000 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah); (bukti P-17) ;
21. Pada tanggal 9 Maret 2007 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah); (bukti P-18) ;
22. Pada tanggal 1 April 2007 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah); (bukti P-19) ;
23. Pada tanggal 28 Juni 2007 dibayarkan langsung kepada Tergugat sebesar Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta Rupiah); (bukti P-20) ;
10. Bahwa pembayaran seluruh angsuran Penggugat sebagaimana yang dijelaskan dalam point 9 di atas dilakukan secara langsung kepada Tergugat ;
11. Bahwa total angsuran Penggugat yang dibayarkan kepada Tergugat adalah sebesar Rp 772.250.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dan masih mempunyai kekurangan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
12. Bahwa pada bulan Oktober 2007 Penggugat beritikad baik untuk melunasi kekurangan pembayaran atas pembelian objek sengketa sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) kepada Tergugat;
13. Bahwa atas pembayaran angsuran terakhir sebagaimana point 12 di atas, Tergugat tidak mau menerima pembayaran dengan alasan adanya denda keterlambatan atas pembayaran dan Penggugat dibebankan untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 38.718.444.785,00 (tiga puluh delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh lima Rupiah) yang didasarkan atas denda yang belum terbayarkan kepada Tergugat sebesar 4% sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 perjanjian jual beli tanggal 28 April 1998 dan

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 Penggugat tidak membayar denda keterlambatan tersebut, maka Tergugat akan mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pembayaran atas pembelian objek sengketa ;

14. Bahwa dengan adanya penolakan tersebut, Penggugat kesulitan untuk melunasi pembelian objek sengketa sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dan menyebabkan Penggugat tidak bisa mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 956 sebagai hak yang seharusnya dimiliki oleh Penggugat untuk dijadikan sebagai tanda bukti hak kepemilikan Penggugat diatas objek sengketa ;

15. Bahwa dengan adanya penolakan Tergugat tersebut, menunjukkan Tergugat telah melakukan perbuatan inkar janji (wanprestasi) yaitu dengan melakukan prestasi namun hanya sebagian ;

16. Bahwa Penggugat menyadari adanya denda keterlambatan atas pembayaran pembelian objek sengketa, namun Penggugat menolak secara tegas mengenai jumlah denda tersebut bukanlah sebesar Rp 38.718.444.785,00 (tiga puluh delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh lima Rupiah), halmana jika merujuk pada Pasal 3 perjanjian jual beli tanggal 28 April 1998 hanya tercantum sebesar "4% dari besarnya dana yang belum dilunasi" (vide bukti P-1), sehingga berdasarkan perhitungan yang sah secara menurut hukum denda keterlambatan adalah sebesar Rp 30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah) dengan perincian 4% dari Rp 772500.000,00 = Rp 30.900.000,00 ;

Pasal 3 perjanjian jual beli tanggal 28 April 1998 menjelaskan :

"apabila pihak kedua (Penggugat) tidak dapat memenuhi kewajibannya pada Pasal 2 dan pelaksanaan pembayarannya melampaui batas waktu yang telah ditentukan, maka pihak kedua dikenakan denda sebesar maksimal 4 (empat) prosen dari besarnya dana yang belum dilunasi" ;

17. Apabila dirinci lagi, denda keterlambatan dikarenakan telah melebihi batas waktu dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Nilai 4% diperoleh karena dalam perjanjian jual beli hanyalah tercantum 4% dari dana yang belum dilunasi ;
- Dana yang belum dilunasi yang melampaui batas waktu adalah sebesar Rp 772.500.000,00 ;

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

Sehingga jumlah denda yang haru dibayarkan adalah sebesar 4% dari
Rp 772.500.000,00 = Rp 30.900.000,00 ;

18. Bahwa sejak tahun 1999 hingga saat ini Penggugat telah menyewakan 36 (tiga puluh enam) stand yang berukuran 1,5 m x 2 m di atas objek sengketa atau yang lebih dikenal dengan Stand Timur Pasar Pogot kepada para pedagang kaki lima dengan harga sewa sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) per tahun ;
19. Bahwa pada tahun 2008 sampai dengan 2009, Penggugat telah melakukan renovasi atas stand-stand yang berada di atas objek sengketa untuk memperbaiki kelayakan stand para pedagang kaki lima dengan nilai total perbaikan sebesar Rp 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) yang dibebankan kepada para pedagang kaki lima (penyewa) dengan beban masing-masing sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) ;
20. Bahwa lebih lanjut lagi, pada tanggal 25 Mei 2009, Tergugat melalui kuasa hukumnya mengundang Penggugat untuk menghadiri perundingan penyelesaian pembayaran jual beli tanah milik Tergugat di Jl. Pogot 65 Surabaya pada tanggal 30 Mei 2009; (bukti P-21) ;
21. Bahwa dalam perundingan tersebut, Penggugat tetap berupaya untuk melunasi angsuran terakhir ditambah denda keterlambatan sebagaimana yang telah dijelaskan paa point 16 gugatan ini namun atas penawaran Penggugat ini Tergugat bersikeras tidak mau menerima kekurangan pembayaran sebesar Rp 250.000,00 ditambah dengan denda keterlambatan sebesar Rp 30.900.000,00 dan menolak untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 956 kepada Penggugat. Tergugat tetap saja bersikeras untuk menuntut Penggugat membayar denda keterlambatan atas kekurangan pembayaran objek sengketa sebesar Rp 38.718.444.785,00 (tiga puluh delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh lima Rupiah) dan menyatakan apabila Penggugat tidak membayar denda keterlambatan tersebut, maka Tergugat akan mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pembayaran atas pembelian objek sengketa sebesar Rp 772.250.000,00 ;

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

22. Bahwa atas keinginan Tergugat tersebut, Penggugat menolak secara tegas karena tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tertanggal 28 April 2008;
23. Bahwa lebih lanjut lagi, akibat penolakan Penggugat tersebut, pada tanggal 22 Juni 2009, Tergugat mengirimkan surat Ref. 1-22/VI/Surat/2009 (bukti P-22) kepada seluruh penghuni stand Pasar Pogot yang pada intinya berupa provokasi kepada seluruh penghuni stand pasar Pogot untuk tidak membayar biaya sewa dan pencicilan stand Pasar Pogot kepada Penggugat;
24. Bahwa berdasarkan provokasi yang dilakukan oleh Tergugat a quo, para penghuni stand selaku penyewa stand milik Penggugat tidak lagi membayar kewajibannya berupa biaya sewa dan biaya renovasi yang seharusnya dibayarkan oleh para penghuni stand Pasar Pogot tersebut kepada Penggugat ;
25. Bahwa kerugian yang ditimbulkan akibat provokasi dan penolakan penerimaan pembayaran angsuran terakhir ditambah denda keterlambatan oleh Tergugat yang berimplikasi tidak dibayarkannya kewajiban para penghuni (penyewa) stand Pasar Pogot kepada Penggugat adalah sebesar Rp 264.000.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta Rupiah) yang apabila dirinci sebagai berikut :
- Jumlah stand Pasar Pogot sebanyak 36 stand ;
 - Penghuni stand Pasar Pogot yang tidak membayarkan biaya sewa berjumlah 33 penghuni stand ;
 - Biaya sewa per tahun adalah sebesar Rp 500.000,00 ;
 - Biaya renovasi stand timur Pasar Pogot sebesar Rp 7.500.000,00 per stand ;
- Sehingga kerugian sebesar $(Rp\ 7.500.000,00 + Rp\ 500.000,00) \times 33 = Rp\ 264.000.000,00$;
26. Bahwa, sebagaimana yang dimaksud dalam BW, wanprestasi (ingkar janji) dapat berupa :
1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
 2. Terlambat memenuhi prestasi; dan
 3. Memenuhi prestasi secara salah/tidak baik ;

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

27. Bahwa, sebagaimana Pasal 1338 BW yang mengatur "Setiap Perikatan yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya" mewajibkan para pihak yang terikat dalam suatu perjanjiannya memenuhi kewajibannya ;

28. Bahwa, atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat telah dirugikan secara Materil dan Immateril ;

Kerugian Materil dimaksud berupa :

Kerugian yang ditimbulkan akibat provokasi dan penolakan penerimaan pembayaran angsuran terakhir ditambah denda keterlambatan oleh Tergugat yang berimplikasi tidak dibayarkannya kewajiban para penghuni (penyewa) stand Pasar Pogot kepada Penggugat adalah sebesar Rp 264.000.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta Rupiah) yang apabila dirinci sebagai berikut :

- Jumlah stand Pasar Pogot sebanyak 36 stand ;
- Penghuni stand Pasar Pogot yang tidak membayarkan biaya sewa berjumlah 33 penghuni stand ;
- Biaya sewa per tahun adalah sebesar Rp 500.000,00 ;
- Biaya renovasi stand timur Pasar Pogot sebesar Rp 7.500.000,00 per stand ;

Sehingga kerugian materil sebesar $(Rp\ 7.500.000,00 + Rp\ 500.000,00) \times 33 = Rp\ 264.000.000,00$;

Kerugian Immateril dimaksud berupa :

- Karena perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I, maka terpaksa Penggugat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum dengan menggunakan jasa Advokat sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) ;
- Hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat yaitu apabila Tergugat mau menerima angsuran terakhir ditambah denda dan menyerahkan sertifikat Nomor 956 kepada Penggugat sehingga dengan kepemilikan sertifikat Nomor 956 tersebut dapat diagunkan kepada bank dengan nilai agunan sertifikat tersebut saat ini bernilai Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp 2.100.000.000,00 ;
- Sehingga total kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat adalah :

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

Rp 50.000.000,00 + Rp 2.100.000.000,00 = Rp 2.150.000.000,00 (dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah) ;

29. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari setiap Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini dibacakan ;

30. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat telah berdasarkan alat bukti yang sah secara hukum dan cukup beralasan, maka adalah wajar jika putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, verset dan kasasi ;

Maka berdasarkan apa yang terurai diatas penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- .1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- .2 Menyatakan sahnya perjanjian jual beli tertanggal 28 April 1998 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat ;
- .3 Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik ;
- .4 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
- .5 Menyatakan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp 772.250.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah sah ;
- .6 Menghukum Tergugat untuk menerima kekurangan angsuran pembayaran pembelian objek sengketa yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) ;
- .7 Menghukum Tergugat untuk menerima denda keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah) ;
- .8 Menyatakan Penggugat telah melakukan prestasi atas perjanjian jual beli tertanggal 28 April 1998 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ;
- .9 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 956 kepada Penggugat ;

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

.10 Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materil maupun immaterial yaitu :

Kerugian Materil dimaksud berupa :

Kerugian yang ditimbulkan akibat provokasi dan penolakan penerimaan pembayaran angsuran terakhir ditambah denda keterlambatan oleh Tergugat yang berimplikasi tidak dibayarkannya kewajiban para penghuni (penyewa) stand Pasar Pogot kepada Penggugat adalah sebesar Rp 264.000.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta Rupiah) yang apabila dirinci sebagai berikut :

- Jumlah stand Pasar Pogot sebanyak 36 stand ;
- Penghuni stand Pasar Pogot yang tidak membayarkan biaya sewa berjumlah 33 penghuni stand ;
- Biaya sewa per tahun adalah sebesar Rp 500.000,00 ;
- Biaya renovasi stand timur Pasar Pogot sebesar Rp 7.500.000,00 per stand ;

Sehingga kerugian materil sebesar $(Rp\ 7.500.000,00 + Rp\ 500.000,00) \times 33 = Rp\ 264.000.000,00$;

Kerugian Immateril dimaksud berupa :

- Karena perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I, maka terpaksa Penggugat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum dengan menggunakan jasa Advokat sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) ;
- Hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat yaitu apabila Tergugat mau menerima angsuran terakhir ditambah denda dan menyerahkan Sertifikat Nomor 956 kepada Penggugat sehingga dengan kepemilikan Sertifikat Nomor 956 tersebut dapat diagunkan kepada bank dengan nilai agunan sertifikat tersebut saat ini bernilai Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp 2.100.000.000,00 ;
- Sehingga total kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat adalah:
 $Rp\ 50.000.000,00 + Rp\ 2.100.000.000,00 = Rp\ 2.150.000.000,00$ (dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah) ;

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

11. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) tiap hari keterlambatan membayar, yang mulai dihitung sejak putusan ini diucapkan ;
 12. Menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbar bij voeraad) walaupun ada upaya hukum banding, verset dan kasasi ;
 13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya atas perkara ini ;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono) ;

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

- .11 Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Pogot Nomor 65 (kini Jl. Pogot Nomor 66-69) Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Kotamadya Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 956 - Kelurahan Tanah Kali Kedinding – Surabaya ;
 - .12 Bahwa Tergugat Rekonvensi berminat untuk membeli tanah Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, dari dan oleh karenanya pada hari Selasa tanggal 28 April 1998 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah sepakat untuk mengadakan jual beli tanah objek sengketa tersebut pada angka 1, dan kesepakatan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan tertanggal 28 April 1998 yang mana dalam perjanjian tersebut diatur bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai pihak pembeli sepakat untuk membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan harga tanah ditetapkan sebesar Rp 300.000,00 per meter persegi dengan catatan apabila Tergugat Rekonvensi melunasi seluruh harga pembelian dalam jangka waktu 6 bulan yang dihitung sejak tanggal dibuatnya perjanjian pada tanggal 28 April 1998 (sebagaimana Pasal 2 huruf a perjanjian) ;
- Bahwa namun apabila Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran secara bertahap dalam jangka waktu 6 bulan yang dihitung sejak tanggal dibuatnya perjanjian pada tanggal 28 April 1998 maka harga tanah disepakati sebesar Rp 275.000,00 per meter persegi (sebagaimana Pasal 2 huruf b perjanjian) ;

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

Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi tidak dapat melunasi seluruh harga pembelian dalam jangka waktu yang ditetapkan, yaitu dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 28 April 1998 sehingga jatuh temponya pada tanggal 28 Oktober 1998, maka Tergugat Rekonvensi selaku pembeli akan dikenakan denda sebesar 4% dari sisa dana yang belum dilunasi (sebagaimana Pasal 3 perjanjian) ;

3. Bahwa sejak ditanda-tanganinya perjanjian jual beli tanah objek sengketa pada tanggal 28 April 1998, sejak saat itu Tergugat Rekonvensi telah menempati dan memanfaatkan tanah obyek sengketa untuk membangun stand-stand pedagang dan membuka pasar di atas tanah objek sengketa ;
4. Bahwa akan tetapi walaupun Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 28 April 1998 telah menguasai, membangun stand-stand pedagang, membuka pasar dan menjual tanah objek sengketa secara kavlingan kepada para pedagang pasar, namun hingga tenggang waktu jatuh tempo yang ditentukan dalam perjanjian, yakni tanggal 28 Oktober 1998, Tergugat Rekonvensi selaku pembeli tanah tidak juga membayar uang pembelian tanah yang telah disepakati, baik membayar secara tunai/lunas sesuai Pasal 2 huruf a perjanjian, serta tidak pula membayar secara angsuran sesuai Pasal 2 huruf b perjanjian ;
5. Bahwa disamping itu, atas keseluruhan harga tanah sebesar Rp 772.500.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan perhitungan :

Luas tanah 2.575 m² x harga tanah per meter Rp 300.000,00 =
Rp 772.500.000,00 ;

ternyata Tergugat Rekonvensi juga mengulur-ulur kewajibannya membayar harga atas pembelian tanah tersebut dalam jangka waktu selama 135 bulan (10 tahun) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

1. Tanggal 28 Maret 1999, Penggugat mengangsur sebesar Rp 352.250.000,00 ;
2. Tanggal 28 Agustus 1999, Penggugat mengangsur sebesar Rp 35.000.000,00 ;
3. Tanggal 28 Oktober 1999, Penggugat mengangsur sebesar Rp 25.000.000,00 ;

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

4. Tanggal 28 November 1999, Penggugat mengangsur sebesar Rp 50.000.000,00 ;
5. Tanggal 28 Januari 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 57.000.000,00 ;
6. Tanggal 28 Februari 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 10.000.000,00 ;
7. Tanggal 28 Maret 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 35.000.000,00 ;
8. Tanggal 28 Mei 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 20.000.000,00 ;
9. Tanggal 28 Juni 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 15.000.000,00 ;
10. Tanggal 28 Juli 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 15.000.000,00 ;
11. Tanggal 28 Agustus 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 15.000.000,00 ;
12. Tanggal 28 September 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 15.000.000,00 ;
13. Tanggal 28 Oktober 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 10.000.000,00 ;
14. Tanggal 28 November 2000, Penggugat mengangsur sebesar Rp 10.000.000,00 ;
15. Tanggal 28 Februari 2007, Penggugat mengangsur sebesar Rp 20.000.000,00 ;
16. Tanggal 28 April 2007, Penggugat mengangsur sebesar Rp 75.000.000,00 ;
17. Tanggal 28 Mei 2007, Penggugat mengangsur sebesar Rp 13.000.000,00 ;
6. Bahwa dari dan dengan demikian, berdasarkan dalil yang terurai pada angka 4 dan 5 tersebut di atas, maka, Tergugat Rekonvensi dapat dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik/pembeli yang beritikad buruk ;
7. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi hingga tenggang waktu jatuh tempo yang ditentukan dalam perjanjian, yakni tanggal 28 Oktober 1998 belum juga melakukan pembayaran atas tanah objek sengketa, maka adalah patut dan

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)



sah apabila sejak tanggal 28 November 1998, hingga seterusnya pada tiap-tiap tanggal 28 bulan berjalan, Tergugat Rekonvensi dikenai denda sebesar 4% yang dihitung dari sisa dana yang belum dilunasi ;

8. Bahwa perhitungan denda pada dalil angka 7 tersebut di atas disamping diatur dan ditetapkan berdasarkan kesepakatan pada Pasal 3 perjanjian, perhitungan tersebut juga didasarkan pada kewajiban dan kelaziman praktek jual beli tanah secara mangangsur yang berlaku umum di tengah masyarakat, dimana setiap tunggakan angsuran yang tidak dibayar pada bulan berjalan akan diperhitungkan denda sebesar 4% dari sisa dana yang belum dilunasi ;
9. Bahwa berdasarkan perhitungan denda 4% dari sisa dana yang belum dilunasi pada dalil angka 7 dan 8 tersebut di atas, maka tunggakan sisa dana yang belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi per tanggal 28 Mei 2009 mencapai sebesar Rp 38.718.444.785 (tiga puluh delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta empat ratus empat puluh ribu tujuh ratus delapan puluh lima Rupiah) yang mana jumlah tersebut akan dapat terus bertambah hingga Tergugat Rekonvensi membayar seluruh sisa dana yang belum dilunasinya sebagaimana terinci dalam rekapitulasi pembayaran tanah yang dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi berikut denda 4% dan sisa dana yang belum dilunasi yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

Perincian Pembayaran Tanah oleh Penggugat berikut
Perhitungan Denda 4% dan Sisa Dana yang belum dilunasi