



**PUTUSAN**  
Nomor 567 PK/Pdt/2012

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

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

**KATARINA DYANAWATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Jayanegara Nomor 61, RT.02/RW.06, Desa Banjaragung, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: Sumardhan, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Langsep Nomor 36 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2012; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding;

Melawan:

**KHO ANTON BERLIAN TANAKA**, bertempat tinggal di Gedongan, RT.002/RW.002, Kelurahan Gedongan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2334 K/Pdt/2009 tanggal 22 Februari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah-tanah kavling terletak di Jalan Rajasanegara, Desa Kenanten, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa sekitar bulan Mei 2007, telah datang bertemu Penggugat seseorang yang kemudian Penggugat kenal sebagai Kho Anton Berlian Tanaka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat), yang menyatakan keinginannya membeli tanah kavling berikut bangunan rumah milik Penggugat;

- Bahwa Penggugat kemudian menunjukkan denah kavling kepada Tergugat, dan Tergugat telah memilih 2 (dua) bidang kavling, yaitu Nomor 7 dan Nomor 8, masing-masing seluas 129 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 140 m<sup>2</sup> (2 x 70 m<sup>2</sup>) yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2345 untuk kavling Nomor 7 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2321 untuk kavling Nomor 8, yang keduanya tertulis atas nama Penggugat, Penggugat kemudian telah memperlihatkan kedua sertifikat tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat telah menyatakan persetujuannya;
- Bahwa kepada Tergugat, Penggugat telah memberikan harga khusus, yaitu yang seharusnya seharga Rp508.000.000,00 (lima ratus delapan juta rupiah) untuk 2 (dua) unit, diberikan harga Rp412.000.000,00 (empat ratus dua belas juta rupiah) dan harga tersebut belum termasuk biaya tambahan untuk perubahan konstruksi dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa setelah ada kesepakatan, kemudian sebagai tanda jadi, Tergugat berjanji akan segera mentransfer lewat Bank;
- Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2007, Tergugat dan isterinya (datang menemui Penggugat) untuk menyerahkan uang tanda jadi secara tunai sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Tergugat serta isterinya minta agar rumah jangan dibangun dulu, sebab *design* rumah akan diubah. Atas permintaan tersebut Penggugat dapat menyetujui, namun harus ada biaya tambahan bila ada perluasan bangunan. Terhadap tambahan biaya ini Tergugat menyetujuinya. Selanjutnya Penggugat telah memperkenalkan Tergugat dengan Pak Jemmy, selaku kontraktor, yang kemudian telah mengadakan perubahan gambar bangunan rumah. Ternyata telah terjadi perubahan luas bangunan, yang semula 140 m<sup>2</sup> menjadi 151,5 m<sup>2</sup>, sehingga ada tambahan luas 11,5 m<sup>2</sup>;
- Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2007, Tergugat telah menindaklanjuti dengan mengajukan surat pemesanan untuk membeli yang disertai dengan rincian pembayaran, yaitu:
  1. Harga jual Rp412.000.000,00 (empat ratus dua belas 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

2. Tanda jadi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 26 Agustus 2007;
3. Uang muka I Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 26 September 2007;
4. Uang muka II Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 10 November 2007;
5. Uang muka III Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 10 Desember 2007;
6. Tambahan perluasan bangunan I Rp17.375.000,00 (tujuh belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 14 Desember 2007;
7. Tambahan perluasan bangunan II Rp17.375.000,00 (tujuh belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), jatuh tempo pembayaran tanggal 14 Januari 2008;
8. Realisasi (pelunasan), masih proses pengajuan ke Bank dan jatuh tempo pelunasan paling lambat bulan Maret 2008;

Setelah surat pesanan berikut rincian tersebut disepakati, kemudian Penggugat dan Tergugat menandatangani bersama;

Oleh karena ternyata tidak ada kesepakatan antara Tergugat dengan Pak Jemmy, kemudian Penggugat memperkenalkan lagi dengan Pak Bambang (kontraktor) yang sedang memerlukan pekerjaan. Selanjutnya Tergugat dan isterinya minta agar pembangunan rumah dipending dulu, sebab akan ada perubahan denah, sedangkan luas bangunan tetap. Tetapi sampai lama tidak ada beritanya dan Tergugat beralasan masih minta tolong pada saudaranya. Karena sudah cukup lama, akhirnya Penggugat dengan terpaksa meminta langsung kepada Tergugat, karena bangunan rumah segera dikerjakannya, mengingat kalau terlalu lama harga bahan-bahan bangunan akan naik. Akhirnya sekitar pertengahan November 2007 *design* gambar tersebut diserahkan kepada Penggugat;

- Bahwa sesuai dengan surat pesanan, Tergugat telah melakukan pembayaran melalui Giro Bilyet, yaitu:
  1. Uang muka I sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (Giro Bilyet Nomor GB 267521 tanggal 26 September 2007, Bank Mega Jombang);

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Uang muka II sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (Giro Bilyet Nomor GB 270151 tanggal 10 November 2007, Bank Mega Jombang);
  3. Uang muka III sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (Giro Bilyet Nomor GB 270152 tanggal 10 Desember 2007, Bank Mega Jombang);
  4. Tambahan perluasan bangunan I sebesar Rp17.375.000,00 (tujuh belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) {terdiri dari Giro Bilyet DL.556506 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 21 Desember 2007 Bank NISP, Giro Bilyet Nomor GB.DL 556507 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 27 Desember 2007 Bank NISP dan Giro Bilyet Nomor 469068 sebesar Rp7.375.000,00 (tujuh juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 15 Februari 2008 Bank Mega};
  5. Tambahan perluasan bangunan II sebesar Rp17.375.000,00 (tujuh belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 14 Januari 2008 Bank Mega;
- Sehingga jumlah seluruhnya dalam bentuk Giro Bilyet tersebut sebesar Rp74.750.000,00 (tujuh puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa selanjutnya mulai tanggal 22 November 2007, Penggugat telah mulai membangun bangunan rumah pesanan menurut *design* gambar dari Tergugat;
- Bahwa beberapa waktu kemudian Tergugat memberitahukan kepada Penggugat, bahwa pembayaran akan dilakukan melalui KPR Bank Panin. Namun ternyata permohonan pemilikan rumah lewat KPR tersebut ditolak, karena di *black list* oleh Bank Indonesia, sedangkan Penggugat telah mulai melaksanakan pembangunan rumah;
- Bahwa setelah permohonan KPR ditolak oleh Bank, Tergugat tidak ada upaya untuk menyelesaikan pelunasannya meskipun batas waktu pelunasan (bulan Maret 2008) telah lewat;
- Bahwa dengan kondisi seperti itu, maka penyelesaian jual beli kavling tersebut menjadi tidak jelas dan terkatung-katung;
- Bahwa menurut Penggugat, Tergugat telah ingkar janji, karena tidak menepati kewajibannya seperti yang disepakati bersama, yaitu Tergugat tidak menepati janjinya untuk melunasi harga kavling berikut bangunan rumah yang telah dibeli dari Penggugat, yang dijanjikannya lunas pada bulan

### 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

Maret 2008 seperti yang tertuang dalam surat pemesanan tertanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/ SKR-KD/XII/2007;

- Bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dan tidak ada upaya menyelesaikannya, maka bangunan rumah yang telah dibangun atas pesanan Tergugat di atas belum Penggugat serahkan kepada Tergugat;
- Bahwa oleh karena ingkar janji dan tidak ada upaya menyelesaikannya sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat berpendapat bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah bersusah payah menyelesaikan bangunan rumah seperti yang dikehendaki Tergugat yang demikian membutuhkan tenaga, pikiran dan biaya yang tidak sedikit serta telah menyita waktu Penggugat, sedangkan dari pihak Tergugat tidak ada upaya penyelesaian, maka Penggugat berpendapat lebih baik jual beli melalui pemesanan yang tertuang dalam surat pemesanan tertanggal 26 Agustus 2007 tersebut tidak perlu dilanjutkan;
- Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto agar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas kavling Nomor 7 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2345 dan kavling Nomor 8 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2321, berikut bangunan rumahnya, kedua-duanya tertulis atas nama Penggugat, terletak di Jalan Rajasanegara, Desa Kenanten, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto seperti tertuang dalam surat pemesanan tertanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/SKR-KD/XII/ 2007 dibatalkan;

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

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji;
- Menyatakan Tergugat telah mempunyai itikad tidak baik;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 2 (dua) kavling tanah berikut bangunan rumah, yaitu kavling Nomor 7 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2345 dan kavling Nomor 8 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2321, kedua-duanya atas nama Penggugat, terletak di Jalan Rajasanegara, Desa Kenanten, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto

#### 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

seperti tertuang dalam surat pemesanan tertanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/SKR-KD/XII/2007 dibatalkan;

- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Atau menyerahkan kepada Pengadilan untuk mengambil putusan lain yang adil dan bijaksana;

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:

- Bahwa mohon apa yang terurai dan tersirat dalam pokok perkara dianggap sebagai telah terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban ini;
- Bahwa sungguh Penggugat Rekonvensi merasa kecewa dalam menjalani hubungan ini dengan Tergugat Rekonvensi. Sebagai konsumen yang penuh harapan memiliki rumah ideal melalui KPR, Penggugat Rekonvensi merasa diperlakukan tidak sebagaimana mestinya oleh Tergugat Rekonvensi. Jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi Penggugat Rekonvensi sebagai konsumen untuk mendapatkan hak-hak atas pembelian kavling tanah dan bangunan rumah ternyata tidak diperoleh Penggugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat Rekonvensi selaku pelaku usaha/pengembang *property*, justru hanya menuntut pemenuhan-pemenuhan kewajiban untuk melakukan pembayaran-pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi, tanpa memperdulikan hak-hak Penggugat Rekonvensi atas penguasaan kavling dan bangunan rumah tersebut yang sudah dibeli dengan cara angsuran tersebut;
- Bahwa pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi selama ini meliputi pembayaran tanda jadi, angsuran uang muka, tambahan biaya perluasan bangunan, biaya KPR, angsuran perumahan serta biaya lain-lain, hingga kini sudah mencapai jumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa dengan adanya pembayaran sejumlah uang tersebut di atas, seharusnya Penggugat Rekonvensi selaku pembeli sudah bisa menempati atau menikmati rumahnya, setidaknya-tidaknya sejak bulan Januari 2008, yaitu setelah Tergugat Rekonvensi dengan dalih atas kepentingan KPR Penggugat Rekonvensi dan menggunakan nama Tergugat Rekonvensi

#### 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

sendiri telah mengajukan kredit di BCA Mojokerto yang cair pada tanggal 11 Januari 2008 dan telah membebaskan kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayar bunga dan angsuran selama 72 bulan/6 tahun;

- Bahwa namun kenyataannya tidak demikian adanya, bahkan Tergugat Rekonvensi dengan tegas telah menolak menyerahkan rumahnya pada Penggugat Rekonvensi. Tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas bertentangan dengan hak-hak Penggugat Rekonvensi serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, baik secara materiil maupun secara immateriil yang dapat dirinci sebagai berikut:
  1. Kerugian materiil sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
  2. Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa oleh karena yang menyebabkan kerugian tersebut adalah Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata sangat berdasar hukum bagi Pengadilan Negeri Mojokerto menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, baik secara materiil maupun immateriil sebesar Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi terlambat melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, maka perlu ditetapkan membayar denda keterlambatan setiap harinya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka terlebih dahulu mohon perkenan Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jayanegara Nomor 61, RT.02/RW.06, Desa Banjaragung, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum,

#### 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

maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Mojokerto agar memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, baik secara materiil maupun secara immateriil sebesar Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan setiap harinya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) terhitung sejak 8 hari setelah putusan ini dibacakan Majelis Pengadilan Negeri Mojokerto sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 41/Pdt.G/2008/PN.Mkt., tanggal 13 Januari 2009 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mempunyai itikad yang tidak baik dan ingkar janji/*wanprestasi*;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas dua kavling tanah berikut bangunan rumah, yang berdiri di atas tanah tersebut, yaitu kavling Nomor 7 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2345 dan kavling Nomor 8 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2321, yang kedua-duanya atas

#### 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

nama Katarina Dyanawati, S.H., yang terletak di Jalan Rajasanegara, Desa Kenanten, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto sebagaimana tertuang dalam surat pemesanan tanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/SKR-KD/XII/2007 dibatalkan;

4. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ongkos perkara yang sampai pada putusan ini sebesar Rp481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai pada putusan ini nihil;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 164/PDT/2009/PT.SBY. tanggal 2 Juni 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 41/Pdt.G/2008/PN.Mkt., tanggal 13 Januari 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

DAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang jumlahnya nihil;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2334 K/Pdt/2009 tanggal 22 Februari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KATARINA DYANAWATI, S.H. tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu 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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2334 K/Pdt/2009 tanggal 22 Februari 2011 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2012 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis pada tanggal 26 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 41/Pdt.G/2008/PN Mkt. Jo. Nomor 164/PDT/2009/PT SBY. Jo. Nomor 2334 K/Pdt/2009 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mojokerto, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 26 Juni 2012 (itu juga);

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding yang pada tanggal 27 Juni 2012 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding, akan tetapi terhadapnya tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

**ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI:**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pendapat Majelis Hakim kasasi, bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah dalam menerapkan hukum adalah suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, dimana menurut Pengadilan Tinggi Surabaya apabila ada pihak telah melakukan wanprestasi, maka seharusnya pihak lain yang merasa dirugikan bukan meminta pembatalan perjanjian, akan tetapi seharusnya meminta pemenuhan prestasi (halaman 5 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya);



Bahwa pemenuhan prestasi telah diminta oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat kepada Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat dan hasilnya nihil, karena itu Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat meminta keadilan kepada Hakim, dan ternyata Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya menyuruh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat menagih kepada Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat seumur hidup. Benarkah dan adilkah itu ?;

2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya yang dibenarkan kasasi "Keadaan *wanprestasi* seseorang berutang/debitur tidaklah dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian" adalah pendapat yang bersifat manipulasi dan tidak dapat digunakan dalam perkara ini. Bahwa perbuatan *wanprestasi* terhadap perikatan untuk berbuat sesuatu dapat dituntut penghapusan; Bahwa dalam perkara ini tidak terdapat perjanjian timbal balik, yang ada hanya Surat Pesanan (vide bukti P.13) yang memuat ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban dari Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat; Bahwa Surat Pemesanan dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat dan ditujukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat merupakan surat permohonan bukan/belum merupakan perjanjian;
3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya yang dibenarkan kasasi, yaitu dimana Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali/ Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidaklah ternyata perjanjian diadakan dengan melanggar Pasal 1320 jo 1321 KUH Perdata; Bahwa dalam perkara ini belum terdapat atau belum dibuat perjanjian jual beli baik secara dibawah tangan maupun secara notariel;
4. Bahwa pada saat permohonan kasasi sedang taraf pemeriksaan, ternyata Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat sejak tanggal 21 November 2009 ditetapkan masuk dalam Daftar Pencarian Orang oleh Kepolisian Resor Mojokerto Kota sebagaimana bukti PK.1, dan menurut Surat Keterangan Kepolisian Resor Mojokerto Kota tanggal 23 Juni 2012 diterangkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat tetap masih dalam Daftar Pencarian Orang sebagaimana bukti PK.2; Bahwa dengan masuk Daftar Pencarian Orang dan telah menghilang selama 3 (tiga) tahun, maka sudah tidak mungkin jual beli antara Pemohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat dilanjutkan;

5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto telah benar dan sesuai dengan hukum, Majelis Hakim dalam memeriksa perkara perdata ini mencari kebenaran berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam membuktikan dalil-dalil tuntutan yang disangkal oleh Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat, dan dalam hal ini Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Mojokerto untuk menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan permohonan peninjauan kembali ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 5

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Juris* yang membenarkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata ditentukan, apabila Debitur lalai maka pihak Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi;
2. Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat sebagai pembeli tanah kavling dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak membayar angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati, sehingga telah terjadi *wanprestasi*, maka jual beli antara Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam surat pemesanan tanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/SKR-KD/XII /2007 dapat dibatalkan;
3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Mojokerto sudah tepat dan benar, dan diambil alih sebagai pertimbangan untuk putusan peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat KATARINA DYANAWATI, S.H., tersebut, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2334 K/Pdt/2009 tanggal 22 Februari 2011, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini yang seluruh amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **KATARINA DYANAWATI, S.H.**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2334 K/Pdt/2009 tanggal 22 Februari 2011;

## MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah mempunyai itikad yang tidak baik dan ingkar janji/*wanprestasi*;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 2(dua) kavling tanah berikut bangunan rumah, yang berdiri di atas tanah tersebut, yaitu kavling Nomor 7 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2345 dan kavling Nomor 8 terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2321, yang kedua-duanya atas nama Katarina Dyanawati, S.H., yang terletak di Jalan Rajasanegara, Desa Kenanten, Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto sebagaimana tertuang dalam surat pemesanan tanggal 26 Agustus 2007 Nomor 11-12/SP/SKR-KD/XII/2007 dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **22 Mei 2013**, oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang

terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi peninjauan kembali Rp 2.489.000,00

**J u m l a h**

**Rp 2.500.000,00**

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,



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

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

**Disclaimer**

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