



**PUTUSAN**

Nomor 485 PK/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ERWIN PUSPONEGORO**, bertempat tinggal di Jalan Erlangga, Nomor 35, Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ivan Satria Wijaya, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Satria Wijaya & Associates, Advocates and Legal Consultants, beralamat di Jalan Taman Pondok Indah XI-06/HH-09, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2018;  
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

**SOETARTO**, bertempat tinggal di Jalan Stasiun, Nomor 12, Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Naen Soeryono, S.H., M.H., Advokat, pada Kantor Hukum Naen Soeryono & Law Firm, beralamat di Jalan Klampis Semolo Timur XII, Nomor 07, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2018;

Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi, karena tidak segera menyelesaikan pembayaran uang muka awal sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu setengah miliar rupiah) sesuai dengan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.



kesepakatan pada point d yang dibuat pada tanggal 10 Mei 2013;

3. Menyatakan kesepakatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 10 Mei 2013 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat mengembalikan dan menyerahkan uang keseriusan kepada Tergugat sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
5. Menyatakan perkara tersebut dapat diputus dengan serta merta (*uitvoerbar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan dalam gugatan Penggugat terdapat kekeliruan pihak yang digugat *error in persona*, selain itu gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa surat Perjanjian Pra Jual Beli tanggal 10 Mei 2013 adalah sah dan mengikat para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi sebagai penjual objek sengketa telah wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli objek sengketa sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam Surat Perjanjian Pra Jual Beli tanggal 10 Mei 2013;
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 508/K Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya seluas 753 m<sup>2</sup> beserta bangunan ramah yang berdiri di atasnya yaitu di Jalan Semolowaru Nomor 77, Kota Surabaya tertulis atas nama Lilik Soetarto yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya adalah sah dan mengikat;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi sebagai penjual objek sengketa untuk segera mengembalikan uang muka/*down payment* objek sengketa

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.



kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli objek sengketa sebesar 3 (tiga) kali dari Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) tunai dan seketika yaitu selambat-lambatnya dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari sejak keputusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi sebagai penjual objek sengketa untuk segera membayar ganti rugi sebesar 5% per bulan dari Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) terhitung sejak bulan Juni 2013 sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan seluruh kewajibannya baik dalam hal pengembalian uang muka/ *down payment* objek sengketa sebesar Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah uang ganti rugi tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli objek sengketa secara tuntas;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini sampai lunas;

Atau: memberi keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2014/PN Kdr. tanggal 18 Desember 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa surat Perjanjian Pra Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanggal 10 Mei 2013 adalah sah dan mengikat para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 319/PDT/2015/PT SBY. tanggal 5 Oktober 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Pembanding dan Tergugat Konvensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 38/Pdt.G/2014/PN Kdr. tanggal 18 Desember 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak segera menyelesaikan pembayaran uang muka awal sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sesuai kesepakatan point d yang dibuat tanggal 10 Mei 2015;
3. Menyatakan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 10 Mei 2013 atas dasar iktikad tidak baik adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.

#### 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 teruat 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

yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1547 K/Pdt/2016 tanggal 8 November 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Erwin Puspongoro tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1547 K/Pdt/2016 tanggal 8 November 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 12 Februari 2018 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2018 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 9 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 38/Pdt.G/2014/PN Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

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, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 9 Agustus 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.

#### 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. Menyatakan alasan-alasan dan tuntutan peninjauan kembali dari Pemohon dapat diterima;
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa surat Perjanjian Pra Jual Beli tanggal 10 Mei 2013 antara Pemohon dengan Termohon adalah sah dan mengikat para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut;
4. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1547 K/PDT/2016 tanggal 8 November 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 319/PDT/2015/PT SBY. tanggal 5 Oktober 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 38/Pdt.G/2014/PN Kdr. tanggal 18 Desember 2014 dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Termohon sebagai penjual objek sengketa telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Pemohon sebagai pembeli objek sengketa sebagaimana telah disepakati bersama dalam surat Perjanjian Pra Jual Beli tanggal 10 Mei 2013;
6. Menghukum Termohon untuk segera mengembalikan uang muka jual beli objek sengketa kepada Pemohon sebesar 3 (tiga) kali lipat dari Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah), yaitu sebesar Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal putusan perkara peninjauan kembali ini;
7. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim peninjauan kembali berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 13 September 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.

### 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

membaca dan meneliti memori peninjauan kembali tanggal 9 Agustus 2018 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 13 September 2018 dihubungkan dengan putusan *judex juris* ternyata tidak ditemukan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena terbukti Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran uang muka jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana kesepakatan tanggal 10 Mei 2013, maka tepat menyatakan Tergugat telah wanprestasi dengan segala konsekuensi hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: ERWIN PUSPONEGORO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ERWIN PUSPONEGORO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M, M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.

### 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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H.,  
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	10.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 485 PK/Pdt/2019.

**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)