



PUTUSAN
Nomor 3237 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

DEWI ANDAYANI, bertempat tinggal di Perum. Permata Biru, Blok 6, Nomor 7, Lingkungan I, RT 025, RW 000, Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadri Abunawar, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Pansihat Hukum "Lampung" Hadri Abunawar, S.H., M.H. & Associates, berkantor di Jalan Sutan Syahrir, Gg. Waluh Nomor 2/24, Kota Metro, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2019;
Pemohon Kasasi/Tergugat;

L a w a n:

1. **YUN LAN**, bertempat tinggal di Perum Bumi Asri, Blok G, Nomor 16, LK.III, RT 009, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
2. **ELLY NOPRIHARTINI SUSANTO**, bertempat tinggal di Perum Palmsville, Blok L, Nomor 11, RT 004, Kelurahan Gunung Sulah, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung;
3. **JESSICA NOVIA SUSANTO**, bertempat tinggal di Perum Bumi Asri, Blok G, Nomor 16, LK.III, RT 009, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
4. **SATRIA BUDHISKA SUSANTO**, bertempat tinggal di Perum Bumi Asri, Blok G, Nomor 16, LK.III, RT 009, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020



Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sujarwo, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & *Legal Consultant* "Sujarwo & Partners", berkantor di Jalan Gatot Subroto, Nomor 70C, Pahoman, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 18 Februari 2020;

Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;

D a n

AKHMADI DACHLAN, bertempat tinggal di Pattimura Centar B-8, Jalan Pattimura, Teluk Betung, Bandar Lampung;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

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 Tanjung Karang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah *wanprestasi*;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli *juncto* Akta PJB Nomor 31 antara Bapak Eddy Susanto (alm) dan Ibu Yun Lan (Penggugat) dengan Ibu Dewi Andayani/Tergugat terhadap sebagian dari bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14325/S.I yang terletak di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, seluas lebih kurang 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) yang dibuat oleh Turut Tergugat batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar harga tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat yang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi, atau sejumlah luas lebih kurang 81 m² x Rp2.000.000,00 atau Rp162.000.000,00 (seratus enam puluh dua juta rupiah) *atau*

Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah tersengketa dalam keadaan baik, kosong, tanpa beban apapun kepada Para

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020



Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

5. Menghukum Turut Tergugat dan pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah menjatuhkan Putusan Nomor 150/Pdt.G/2019/PN.Tjk. tanggal 19 November 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli *juncto* Akta PJB Nomor 31 antara Bapak Eddy Susanto (alm) dan Ibu Yun Lan (Penggugat) dengan Ibu Dewi Andayani/Tergugat terhadap sebagian dari bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14325/S.I yang terletak di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, seluas lebih kurang 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah batal demi hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14325/S.I yang terletak di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, seluas lebih kurang 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) dalam keadaan baik, kosong, tanpa beban apapun kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
4. Menghukum Turut Tergugat dan pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp686.000,00 (enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020



Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT TJK. tanggal 23 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 150/Pdt.G/2019/PN.Tjk yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, yang semula sebagai Tergugat/Pembanding;
2. Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 5/PDT/2020/PT.TJK. tanggal 23 Januari 2020 *juncto* Keputusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA Nomor 150/PDT.G/2019/PN.TJK. tanggal 19 November 2019;

Dengan Mengadili Sendiri Pada Tingkat Kasasi Dengan Keputusan:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/Termohon Kasasi Yun Lan dan kawan-kawan untuk seluruhnya;



2. Menghukum Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini pada tingkat kasasi akan berpendapat lain, Penggugat/Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Agung dapat menjatuhkan keputusan yang menurut peradilan yang baik adalah suatu keputusan yang tepat, benar dan adil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 4 Maret 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 27 Februari 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Maret 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 21 Juni 2004, serta telah diperingatkan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal menurut hukum, sehingga Tergugat harus menyerahkan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 14325/S1 seluas \pm 81 m² dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020



pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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: **DEWI ANDAYANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 18 November 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3237 K/Pdt/2020

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)