



**P U T U S A N**  
Nomor 394 K/Pdt/2017

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

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

1. **SUHARTO** bertempat tinggal di Kelurahan Banjaran, RT 003, RW 002, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
2. **SURATMAN** bertempat tinggal di Kelurahan Kaliombo, RT 003, RW 009, Kecamatan Kota, Kota Kediri;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Emy Puasa Handayani, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 16, Kota Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2016; Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pemanding;

**L a w a n:**

1. **SUJIMAN**, bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali orang tua dari anaknya yang masih berumur di bawah umur bernama Windi Sujiani, bertempat tinggal di Kelurahan Kaliombo, RT 006, RW 005, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
  2. **WENY SUJIANI**, bertempat tinggal di Kelurahan Kaliombo, RT 006, RW 005, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
- Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding;

**D a n**

**TOSSY SATYARTO SATRIAYUN, S.H.**, beralamat di Jalan MT Haryono Nomor 48 A Kediri;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, I/Para Pemanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kediri pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 3.272 m<sup>2</sup> sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/ Kelurahan Ngronggo atas nama Sujiman (*in casu* Penggugat I), terletak di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan Batas-Batas:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah Kas Kelurahan Singonegaran;
- Sebelah Selatan : Tanah Suki;
- Sebelah Barat : Tanah Munawar;
- Selanjutnya disebut objek sengketa;

2. Bahwa pada bulan Mei 2014 karena butuh uang Para Penggugat bermaksud menjual objek sengketa, kemudian datanglah seorang perantara/makelar bernama Sugito bersama Tergugat I yang bermaksud membeli tanah objek sengketa tersebut dengan harga Rp8.000.000,00 per ru kali 322,7 ru sama dengan 1,869 miliar rupiah yang menurut Tergugat I akan dibayar 4 kali dengan tanda jadi Rp50.000.000,00;.
3. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2014 Tergugat I menyerahkan tanda jadi pembelian atas objek sengketa kepada Penggugat I berupa uang tunai sebesar Rp15.000.000,00 kemudian pada tanggal 27 Juni 2014 ditambah lagi Rp35.000.000,00 sehingga total tanda jadi menjadi Rp50.000.000,00 setelah itu Tergugat I meminta sertifikat asli dari tanah objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/Desa Kaliombo) bersama Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Para Penggugat;
4. Bahwa selanjutnya pada awal bulan Agustus 2014 Para Penggugat didatangi oleh Tergugat I bersama seseorang di rumah Para Penggugat dengan membawa berkas perjanjian ikatan jual beli untuk ditandatangani oleh Para Penggugat. Pada waktu itu Para Penggugat tidak begitu memahami isinya kemudian Tergugat I dan orang yang menyertainya mengatakan bahwa perjanjian dari notaris itu pada pokoknya berisi tentang pembayaran harga jual beli atas objek sengketa seharga Rp1,869 miliar tersebut akan dibayar selama tiga tahap, yaitu tahap pertama sebesar Rp750.000.000,00 paling lambat pada bulan Desember 2014, tahap kedua sebesar Rp750.000.000,00 paling lambat pada bulan April 2015 dan tahap ketiga sebesar Rp300.000.000,00 paling lambat pada bulan Agustus 2015;
5. Bahwa pada sekitar akhir bulan Agustus 2014 Para Penggugat mendapatkan fotokopi Salinan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat. Kemudian setelah dibaca oleh Para Penggugat isinya secara keseluruhan ternyata tidak sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Tergugat I sebelumnya. Dalam perjanjian tersebut disebutkan harga jadi jual beli adalah Rp1.869.714.4220,00 dengan tanda jadi sebesar Rp69.714.320,00 sisa pembayaran dilakukan dalam tiga

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### 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)



tahap, dimana masing-masing tahap pembayarannya paling lama 4 bulan dan dalam masing-tahap tahap tersebut Para Penggugat atas biaya Tergugat I akan melakukan pengeringan tanah/lahan kemudian melakukan *splitzing*/pemecahan sertifikat menjadi 4 bagian disusul tahap kedua dipecah menjadi 4 bagian dan tahap ketiga dari sisa tanahnya akan dipecah menjadi 4 bagian lagi. Dalam tiap-tiap tahap itu setelah dilakukan pengeringan dan pemecahan sertifikat akan dilakukan pembayaran untuk setiap tahapnya, dimana tahap pertama akan dibayar sebesar Rp750.000.000,00 tahap kedua akan dibayar sebesar Rp750.000.000,00 dan tahap ketiga sebesar Rp300.000.000,00. Bahwa Tergugat I ternyata baru menyerahkan uang lagi kepada Para Pengugat sebesar Rp5.000.000,00 pada tanggal 15 Oktober 2014, lalu sebesar Rp4.715.000,00 pada tanggal 22 Oktober 2014 sebesar Rp5.000.000,00 pada tanggal 30 Oktober 2014. Kemudian pada tanggal 7 Februari 2015 sebesar Rp5.000.000,00 serta tanggal 26 Februari 2014 sebesar Rp40.000.000,00 dan pada bulan Maret sebesar Rp5.000.000,00. Total yang baru dibayar oleh Tergugat adalah sebesar sekitar Rp150.000.000,00;

6. Bahwa pengeringan dan pemecahan atas tanah objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I melalui Notaris/PPAT Ida Mustika, S.H. dan baru selesai pada pertengahan bulan Maret 2015 dimana yang mengambil dan melunasi pembayaran biayanya di Notaris/PPAT Ida Mustika, S.H. adalah Para Penggugat karena Tergugat I beralasan belum mempunyai uang. Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/Kelurahan Ngronggo telah dipecah menjadi 5 Sertifikat dimana yang bagian Utara/depan menjadi 4 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 368/Kelurahan Ngronggo seluas 235 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 369/Kelurahan Ngronggo seluas 137 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 370/Kelurahan Ngronggo seluas 97 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Ngronggo seluas 97 m<sup>2</sup> serta bagian Selatan/belakang menjadi 1 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 372/Kelurahan Ngronggo seluas 2.470 m<sup>2</sup>, kesemuanya atas nama Sujiman (*in casu* Penggugat I);
7. Bahwa sebelum terjadi pemecahan pihak Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Para Penggugat dan meminta tanda tangan berkas perjanjian yang ternyata di kemudian hari Penggugat mendapatkan fotokopinya berupa Salinan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 yang pada pokoknya agar Para Penggugat menandatangani peralihan hak atau balik nama salah satu sertifikat hasil *splitzing* seluas 235 m<sup>2</sup>. Sebelumnya Tergugat II dengan ijin Tergugat I telah membangun rumah di atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 235 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 368. Selain itu Tergugat I juga telah membangun pondasi diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 369, Sertifikat Hak Milik Nomor 370 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 371;

8. Bahwa Tergugat I dalam kenyataannya tidak memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran atas tanah objek sengketa kepada Para Penggugat sebesar Rp750.000.000,00 pada bulan Desember 2014 maupun Rp750.000.000,00 pada bulan April 2015 sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat. Setiap kali dilakukan penagihan pembayaran, Tergugat I selalu mengelak dengan berbagai alasan. Dengan demikian Tergugat I telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi maka sudah sepatutnya Para Penggugat menuntut agar Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, termasuk pula Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat juga harus dibatalkan karena didasarkan/disandarkan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* maka menurut hukum Para Penggugat dapat meminta kepada pengadilan agar perjanjian ikatan jual beli atas tanah objek sengketa dibatalkan, disamping itu Para Penggugat juga dapat meminta kepada pengadilan agar Tergugat I maupun Tergugat II dihukum untuk membongkar bangunan rumah diatas tanah objek sengketa tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kediri agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 3,272 m<sup>2</sup> sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/Kelurahan Ngronggo atas nama Sujiman (*in casu* Penggugat I), terletak di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota, Kota Kediri. dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Tanah Kas Kelurahan Singonegaran;
  - Sebelah Selatan : Tanah Suki;
  - Sebelah Barat : Tanah Munawar;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### 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

(Objek sengketa);

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, termasuk pula Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat juga dinyatakan batal;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar segala bangunan/rumah diatas tanah objek sengketa dan mengembalikannya serta menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

1. Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi dan sekarang sebagai Penggugat dalam Reconvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap sebagai dasar pula dalam gugatan reconvensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Reconvensi telah membuat perjanjian sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 dan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 dihadapan Notaris Tossy Satyarto Satriayun, S.H. dengan Tergugat dalam Reconvensi;
4. Bahwa, sejak dibuat dan ditandatanganinya perjanjian tersebut Tergugat Reconvensi tidak pernah mau memenuhi kewajibannya seperti yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 dan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 dihadapan Notaris Tossy Satyarto Satriayun, S.H.;
5. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Reconvensi tidak mau melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 dan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum/ingkar janji;
6. Bahwa oleh karena Tergugat dalam Reconvensi tidak mau melaksanakan

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### 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

kewajibannya sesuai ketentuan dalam surat perjanjian tersebut maka Penggugat dalam Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 dan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 di hadapan Notaris Tossy Satyarto Satriayun, S.H.;
3. Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 dan Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum semula Penggugat sekarang Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon putusan yang adil dan patut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2015/PN Kdr. tanggal 10 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 3.272 m<sup>2</sup> sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/Kelurahan Ngronggo atas nama Sujiman (*in casu* Penggugat I), terletak di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota, Kota Kediri, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Tanah Kas Kelurahan Singonegaran;
  - Sebelah Selatan : Tanah Suki;
  - Sebelah Barat : Tanah Munawar;(Objek sengketa);

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, termasuk pula Surat Perjanjian Nomor 41 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat juga dinyatakan batal;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar segala bangunan/rumah diatas tanah objek sengketa dan mengembalikannya serta menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang pada saat putusan ini dibacakan ditaksir sejumlah Rp2.211.000,00 (dua juta dua ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 361/PDT/2016/PT SBY. tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 14 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 49/Pdt.G/2015/PN Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II/Para Terbanding pada tanggal 17 Oktober 2016;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 14 Oktober 2016;

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### 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 kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

- Bahwa Para Pemohon Kasasi sependapat dengan pengertian wanprestasi sebagaimana terurai dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim halaman 36 Putusan Pengadilan Negeri Kediri, dalam pertimbangan putusannya sebagai berikut:

Bahwa pengertian wanprestasi menurut Wirjono Prodjodikoro adalah tidak adanya suatu prestasi dalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian;

Bahwa dalam setiap perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama, apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi;

Untuk menentukan apakah seseorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan atau tidak memenuhi prestasi;

Bahwa R Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi (kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
4. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Bahwa apabila dalam suatu perjanjian telah ditentukan tentang pembayaran terhadap harga tanah dalam tenggang waktu yang disepakati, namun pada waktu tersebut pembayaran tidak dilaksanakan, sedangkan waktu pembayaran sudah tiba, maka dalam hal ini telah terjadi perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;

- Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sama

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

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

sekali tidak mempertimbangan dalil Tergugat I dan Tergugat II/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi yaitu angka 5, 6, dan 7 yang pada intinya menguraikan Penggugat telah mempelajari konsep isi perjanjian kemudian sepakat isi perjanjian lalu membuat perjanjian ikatan jual beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Tossy Satyarto Satriayun, S.H.;

- Bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli tanah tersebut mencantumkan persyaratan antara lain:

Pembayaran kesatu:

Setelah menerima tanda jadi pembelian tanah, pihak pertama wajib mengadakan proses pengeringan atas lahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional/Dinas Pekerjaan Umum (BPN/DPU) setelah proses pengeringan terbit. Pihak pertama wajib mengadakan *splitzing*/pemecahan sertifikat 4 (empat) bidang, tetap atas nama pihak pertama, yang masing-masing mengikuti petunjuk pihak kedua yang nantinya dipersiapkan untuk dibalik nama kepada konsumen pemesanan pembeli tanah kavling maupun pembeli tanah dan bangunan rumah dan atau apabila pihak kedua telah membangun rumah-rumah dan telah diadakan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut akan dicairkan ke rekening bank pihak pertama senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar kurang lebih pada tanggal, tiga puluh Desember dua ribu empat belas (30-12-2014);

- Bahwa dalam Perjanjian tersebut jelas Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Kasasi tahu kewajibanya yang harus melakukan *splitzing*/pemecahan terlebih dahulu baru Para Tergugat/ Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi akan melakukan pembayaran pertama yang uangnya berasal dari bank dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
- Bahwa setelah Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat asal, melaksanakan pores *splitzing* sertifikat tahap ke I, selanjutnya sertifikat-sertifikat yang terbit dari *splitzing* tahap ke I akan digunakan sebagai persyaratan pengajuan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke Bank oleh pihak Para Pemohon Kasasi, dan uang hasil proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan dibayarkan kepada pihak Termohon Kasasi di bulan Desember 2014, namun sertifikat-sertifikat hasil *splitzing* tahap ke I terlambat dilaksanakan oleh pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal baru terbit bulan Maret 2015, sehingga Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat asal tidak dapat membayar, karena bank belum

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017

#### 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)



dapat memproses Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan demikian dapat disampaikan bahwa sesungguhnya yang melakukan wanprestasi adalah Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding, karena terlambat dalam melakukan proses *splitzing*;

II. Dalam Rekonvensi:

- Bahwa putusan Majelis Hakim Hakim Pengadilan Negeri Kediri *juncto* putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kerugian Para Pemohon Kasasi yang telah membayar kepada Termohon Kasasi total sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Termohon Kasasi/Para Penggugat dalam Perjanjian tersebut jelas Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tahu kewajibannya yang harus melakukan *splitzing*/pemecahan sehingga Para Pemohon Kasasi akan melakukan pembayaran pertama yang uangnya berasal dari bank dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR);.
- Bahwa Termohon Kasasi dalam melakukan *splitzing* sertifikat tahap ke I mengalami kesulitan, yang mestinya *splitzing* sertifikat akan terbit di bulan November Desember 2014 ternyata sertifikat-sertifikat hasil *splitzing* baru terbit bulan Maret 2015 sehingga Pemohon Kasasi I belum bisa membayar tahap I, karena bank tidak dapat memproses fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jadi sesungguhnya yang melakukan wanprestasi adalah Termohon Kasasi;
- Bahwa sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Tossy Satyarto Satriayun, S.H, pada klausal:
  - a. Huruf C Cara Pembayaran:

“Tanda jadi atas kesepakatan jual beli tanah antara pihak pertama dan pihak kedua, disepakati pihak kedua membayar Rp69.714.320,00 (enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu tiga ratus dua puluh rupiah);
  - b. Huruf F:

“Setelah pihak pertama menerima tanda jadi pembelian tanah dari pihak kedua, maka setelah tanaman padi dipanen, tanah harus dikosongkan dan tidak boleh ditanami lagi, serta pihak pertama member hak kepada pihak kedua untuk mengadakan kegiatan-kegiatan antara lain:  
Membuat jembatan, membangun rumah-rumah, mengurus perjanjian yang diperlukan, menjual/memasarkan progam perumahan baik kepada



diri sendiri atau kepada pihak lain dengan program pembangunan perumahan yang direncanakan/ dilaksanakan oleh pihak kedua;

- Bahwa Termohon Kasasi telah memberikan kuasa kepada Pemohon Kasasi I untuk mengurus, mengajukan serta menandatangani permohonan ijin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Kota Kediri sekaligus dalam mengurus penerbitan Surat Keputusan Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Termohon Kasasi. Jadi apabila pihak Termohon Kasasi meminta kepada pihak Pemohon Kasasi I untuk membongkar bangunan-bangunan yang ada pada lokasi sertifikat induk Nomor 3485/Kelurahan Ngronggo, maka pihak Termohon Kasasi telah ingkar janji dan jelas-jelas telah melawan hukum. Dengan demikian dapat disampaikan bahwa sesungguhnya yang melakukan wanprestasi adalah Termohon Kasasi;

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

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terutama mengenai kepemilikannya atas tanah objek sengketa sebidang tanah seluas 3.272 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3485/Kelurahan Ngronggo atas nama Sujiman (*in casu* Penggugat!) terletak di Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
- Bahwa alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena 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 dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi 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 kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUHARTO** dan **2. SURATMAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 April 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan H. Panji Widagdo, 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 N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

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

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017



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

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 394 K/Pdt/2017