



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

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

**FERRY MITHALOGA alias FERDI POO TJIN MING**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 004, RW 002, Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prayuda Rudy Nurcahya, S.H., dan Ardjawas, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Raya PB Sudirman - Pasar Kebonagung Blok B Nomor 2 – 3, Kabupaten Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2019;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

1. **MOHAMMAD WARDI**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 023, RW 007, Desa Sumberanyar, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;
2. **SITI MUSFIA**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 002, RW 001, Desa Randu Merak, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;
3. **MUSJAFFA MAIMUN**, bertempat tinggal di Perum Bumi Mas Raya Blok B.10/8, Kelurahan Cikokol, RT 001, RW 008, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;
4. **Dra. SITI NURHAYATI**, bertempat tinggal di Ngagel Mulyo 16/71, RT 013, RW 004, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
5. **LILIK BURUR RUFAIDAH**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 003, RW 002, Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;
6. **ELY KURNIAWATI**, bertempat tinggal di Perum Asabri Blok E – Nomor 200, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;

8. **MOH. JUNAIDI**, bertempat tinggal di KMP Mongging, RT 002, RW 001, Desa Pademawu Timur, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan;
9. **SYAIFUL ARIFIN, S.E.**, bertempat tinggal di Perum Taman Mutiara Blok V/17, RT 019, RW 006, Kelurahan Pejaten, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;
10. **SULHAN**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 010, RW 005, Desa Sambu Rampak Lor, Kecamatan Kotaanyar, Kabupaten Probolinggo;
11. **Dra. SUHAIRIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Kawi Nomor 41, RT 003, RW 013, Kelurahan Summersari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember;
12. **BAHRUDIN**, bertempat tinggal di Perum Semampir Indah C.1, RT 001, RW 007, Kelurahan Semampir, Kecamatan Kraksaan, Kabupaten Probolinggo;
13. **SUBAIDAH ALY**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 024, RW 007, Desa Sumberanyar, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;
14. **HAWIYATIN**, bertempat tinggal di Dusun Mungsapada, RT 002, RW 007, Desa Pademawu Barat, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan;
15. **HUSAERAH**, bertempat tinggal di Dusun Kedung Wulan, Desa Bejjong, Kabupaten Mojokerto;
16. **MUSLEH SAED**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 007, RW 004, Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo;
17. **SITI ROMLAH**, bertempat tinggal di Perum Citarum Indah Nomor 23, Kelurahan Curqah Grinting, RT 003, RW 004, Kecamatan Kanigaran, Kabupaten Probolinggo;
18. **SALEHUDIN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Letjen. Sutoya III/1, Kelurahan Tosnonegaran, RT 005, RW 003, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Wan Yud Bahagia, S.H., Advokat, beralamat di Perum Leces  
Permai Blok J Nomor 33 Leces, Probolinggo, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus 1 Maret 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris  
dan ahli waris pengganti yang sah dari almarhum B. Mertosari;
3. Menetapkan menurut hukum bahwa tanah sengketa yang terletak di  
Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo  
sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Pondok Kelor;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan  
perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Ikatan Jual Beli yang  
telah disepakati bersama di hadapan Notaris I Ketut Kariana, S.H.;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 19  
yang dibuat oleh Notaris I Ketut Kariana, S.H., batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mengaku mempunyai hak  
atas tanah sengketa untuk mengosongkan dari benda apapun milik  
Tergugat yang ada di atasnya. Selanjutnya menyerahkan kepada Para  
Penggugat dalam keadaan kosong dan apabila perlu waktu  
pelaksanaannya dengan bantuan Polisi dan aparat Negara lainnya;
7. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan yang  
diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kraksaan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam  
perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Kraksaan berpendapat lain;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan *error in person*;
2. Gugatan *obscuur libel* (tidak jelas/kabur);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kraksaan telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Krs., tanggal 25 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari almarhumah B. Mertosari;
3. Menetapkan menurut hukum bahwa tanah sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terletak di Desa Pondok Kelor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Pondok Kelor;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas Perjanjian Ikatan Jual Beli yang telah disepakati bersama di hadapan Notaris I Ketut Kariana, S.H.;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 19 yang dibuat oleh Notaris I Ketut Kariana, S.H., batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mengaku mempunyai hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan dari benda apapun milik Tergugat yang ada di atasnya. Selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan apabila perlu waktu pelaksanaannya dengan bantuan Polisi dan aparat Negara lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.736.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 695/PDT/2018/PT SBY., tanggal 30 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 14 April 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 April 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 7/Akta.Kasasi.Pdt/2019/PN Krs., *juncto* Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Krs., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kraksaan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2019;

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 30 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari dahulu Penggugat/Terbanding, sekarang Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 30 Januari 2019 Nomor 695/PDT /2018/PT Sby., yang dimohonkan kasasi;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bilamana Ketua Mahkamah Agung RI atau melalui Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Mei 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/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

Setelah meneliti secara seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa ternyata Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap ketentuan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 7 Februari 2014 yang telah disepakati bersama di hadapan Notaris I Ketut Kariana, S.H., terhadap tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Pondok Kelor dimana Tergugat selaku pembeli tidak melaksanakan pembayaran pelunasan sisa pembelian pada tanggal 15 April 2014 atau pada saat sertifikat telah ganti nama, maka menurut isi perjanjian tersebut Tergugat dinyatakan lalai dan akta/perjanjian menjadi batal dan selanjutnya pihak Tergugat selaku pembeli diwajibkan untuk mengosongkan tanah tersebut, sedangkan uang yang pernah diterima Para Penggugat selaku penjual setelah dikurangi 10 % wajib dikembalikan kepada Tergugat selaku pembeli dalam waktu 2 (dua) hari setelah tanah dikosongkan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 FERRY MITHALOGA alias FERDI POO TJIN MING 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

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 **FERRY MITHALOGA** alias **FERDI POO TJIN MING** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 24 Oktober 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, 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 dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.  
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

#### Biaya-biaya Kasasi:

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 kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/Pdt/2019



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

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

*Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2799 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)