



PUTUSAN
Nomor 1508 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:

HARYANTO, S.E, bertempat tinggal di Jalan Bandeng Raya I/12, Minomartani, Ngaglik, Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pitayartanto, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Pitayartanto, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Munggur 137, Sanggrahan, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

SUGENG SANYOTO, S.E., bertempat tinggal di Jongkang Baru, RT 011, RW 037, Sariharjo, Ngaglik, Sleman;

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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah pekarangan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2081/Minomartani atas nama H. Sugeng Sanyoto, S.E, seluas 219 m², terletak di Jalan Bandeng Raya I-12, RT 28, RW 06, Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman;
- dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Jalan Bandeng Raya,
 - Sebelah timur : rumah Ny. Yuyun,
 - Sebelah selatan : rumah Bpk. Waluyo,
 - Sebelah barat : Jalan Lele 5;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat;
 4. Menghukum Tergugat membayar kekurangan harga jual beli tanah sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp696.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
Kerugian materiii:
 - Keuntungan yang diharapkan = Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);Kerugian moriil:
 - Tekanan psikis berat yang bila dinominalkan senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai melaksanakan putusan ini;
 7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 2081/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 317, seluas 219 m² (dua ratus sembilan belas meter persegi), terletak di Jalan Bandeng Raya I-12, RT 28, RW 06, Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Jalan Bandeng Raya,
 - Sebelah timur : rumah Ny. Yuyun,
 - Sebelah selatan : rumah Bpk. Waluyo,
 - Sebelah barat : Jalan Lele 5;atas nama Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Melakukan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) dengan keadaan kosong sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 2081/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 317, seluas 219 m² (dua ratus sembilan belas meter persegi), terletak di Jalan Bandeng Raya I-12, RT 28, RW 06, Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Jalan Bandeng Raya,
 - Sebelah timur : rumah Ny. Yuyun,
 - Sebelah selatan : rumah Bpk. Waluyo,
 - Sebelah barat : Jalan Lele 5;atas nama H. Sugeng Sanyoto (Penggugat Rekonvensi);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum tersebut:
 - a. Kerugian materiil, apabila sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 2081/Minomartani disewakan seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sejak 26 November 2014 hingga Januari 2019 maka dinominalkan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) x 49 bulan = Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian imateriil berupa tekanan batin, tekanan moril, rasa tidak nyaman, rasa tidak aman, dan kenikmatan serta manfaat lain yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dinikmati apabila objek sengketa dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan objek sengketa dalam keadaan kosong;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan;
8. Menyatakan putusan dapat dilakukan serta merta walaupun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 313/Pdt.G/2018/PN Smn tanggal 28 Mei 2019, yang amarnya adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp936.000,00 (sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 81/PDT/2019/PT YYK tanggal 2 September 2019;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Oktober 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 313/Pdt.G/2018/PN Smn *juncto* Nomor 81/PDT/2019/PT YYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Oktober 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 18 Oktober 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanggal 2 September 2019, Nomor 81/PDT/2019/PT YYK, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah pekarangan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2081/Minomartani atas nama H. SugengSanyoto, S.E, seluas 219 m²,

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



terletak di Jalan Bandeng Raya I-12, RT 28, RW 06, Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman:

dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Bandeng Raya,
- Sebelah timur : rumah Ny. Yuyun,
- Sebelah selatan : rumah Bpk. Waluyo,
- Sebelah barat : Jalan Lele 5;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat memenuhi kewajibannya membayar kekurangan harga jual beli tanah sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp696.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Keuntungan yang diharapkan = Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);

Kerugian moriil:

- Tekanan psikis berat yang bila dinominalkan senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai melaksanakan putusan ini;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
8. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Subsidiar:

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa subjek dan objek dalam perkara *a quo* sama dengan perkara Nomor 158/Pdt.G/2015/PN Smn *juncto* Nomor 94/PDT/2016/PT YYK *juncto* Nomor 1938 K/Pdt/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana amar putusannya bersifat positif;

Bahwa objek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1917//Minomartani telah ditentukan statusnya dalam putusan terdahulu, dengan demikian perkara *a quo* tidak boleh diajukan lagi karena gugatan Penggugat merupakan gugatan yang *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HARYANTO, S.E., 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2020



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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HARYANTO, S.E**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 30 Juni 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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..... Rp484.000,00

Jumlah Rp500.000,00

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

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

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 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)