



PUTUSAN
Nomor 621 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **YUN LAN**, bertempat tinggal di Perum Bumi Asri, Blok G, Nomor 16, LK III, RT 09, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
2. **ELLY NOPRIHARTINI SUSANTO**, bertempat tinggal di Perum Palmsville Blok L, Nomor 11, RT 04, 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 09, 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 09, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Sujarwo, S.H., M.H., 2. Suhermanto, S.H., 3. Benny Karya Limantara, S.H., M.H., 4. Dedy Irawan, S.H., dan 5. Rahmat Alam, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Sujarwo & Partners, beralamat di Jalan Gatot Subroto, Nomor 70 C, Pahoman, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2020;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat;

L a w a n

SUWARTINI, bertempat tinggal di Jalan Yudhistira, Nomor 67, RT 12, Lk. I, Kelurahan Sawah Brebes, Kecamatan Tanjung

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Timur, Kota Bandar Lampung, dahulu beralamat di Perumahan Permata Biru, Blok B.11, Nomor 11), dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Yulia Yusniar, S.H., M.H., dan 2. Berilian Arista, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Yulia Yusniar, S.H., M.H., dan Rekan, beralamat di Ruko Citra Mas, Blok A, Nomor 43A, BKP Kemiling, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat;

D a n

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

Turut Termohon Kasasi dahulu 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, Para 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 21 antara Bapak Eddy Susanto (almarhum) dan Ibu Yun Lan (Penggugat) dengan Ibu Suwartini/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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021

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)



rupiah) atau menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah tersengketa dalam keadaan baik, kosong, tanpa beban apapun kepada Para 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*);

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

- Gugatan tidak jelas dan tidak sesuai dengan syarat formil suatu gugatan;
- Gugatan kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat *prematur*;

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

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah bahwa: Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah seluas $\pm 54 \text{ m}^2$ dengan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri di atas tanah ini, yang terletak di Jalan Kenanga, Blok B 11, Nomor 10, Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung dengan batas-batas yaitu:
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - sebelah selatan dengan tanah sawah;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah dan rumah milik Sandhi;
 - sebelah timur dengan tanah dan rumah milik Suwartini;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat untuk segera membuatkan atau mengeluarkan sertifikat atas tanah seluas $\pm 51 \text{ m}^2$ dengan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri di atas tanah ini, yang terletak



di Jalan Kenanga, Blok B 11, Nomor 10, Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung;

4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan tanah seluas 81 m² dengan bangunan T.21 yang sudah direnovasi menjadi bangunan T.36 yang terletak di Jalan Kenanga, Blok B 11, Nomor 11, Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelas utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - sebelah selatan dengan tanah sawah;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah dan rumah milik;
 - sebelah timur dengan tanah dan rumah milik Suwartini;adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk tunduk, taat dan patuh dan melaksanakan isi putusan perkara ini kelak;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta sekalipun ada perlawanan banding dan kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar segal biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Dalam suatu peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk tanggal 11 Maret 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 10 Juli 2004 antara Bapak Eddy Susanto (almarhumah) dan Ibu Yun Lan (Penggugat I) dengan Ibu Suwartini/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 untuk menyerahkan tanah dan rumah tersengketa dalam keadaan baik, kosong, tanpa beban apapun kepada Para 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. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.026.000,00 (satu juta dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 37/Pdt/2020/PT TJK tanggal 13 Mei 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk tanggal 11 Maret 2020, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 29 Mei 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juni 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 17 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Yun Lan dan kawan-kawan tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam Perkara Perdata Nomor 37/PDT/2020/PT TJK, tanggal 13 Mei 2020, yang dimohon kasasi tersebut;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk tertanggal 11 Maret 2020;
4. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Tergugat/Pembanding membayar biaya perkara;

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 Juli 2020 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021

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)



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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* Pengadilan Tinggi Tanjung Karang telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kelalaian pihak Tergugat yaitu selama tiga bulan berturut-turut tidak memenuhi kewajibannya dengan tepat waktu sebagaimana diperjanjikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah membuktikan kelalaian Tergugat memenuhi isi perjanjian;

Bahwa gugatan *a quo* merupakan somasi/peringatan bahwa Tergugat telah wanprestasi;

Bahwa somasi/peringatan bukan merupakan hal esensial lagi bila telah diajukan gugatan *a quo*;

Bahwa pertimbangan dan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Tanjungkarakang sudah tepat dan benar oleh karena itu diambil alih oleh Mahkamah Agung;

Bahwa Tergugat terbukti telah wanprestasi sehingga beralasan hukum untuk menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 10 Juli 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. YUN LAN, 2. ELLY NOPRIHARTINI SUSANTO, 3. JESSICA NOVIA SUSANTO, 4. SATRIA BUDHISKA SUSANTO, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarakang Nomor 37/PDT/2020/PT TJK, tanggal 13 Mei 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarakang Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk, tertanggal 11 Maret 2020, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **YUN LAN**, 2. **ELLY NOPRIHARTINI SUSANTO**, 3. **JESSICA NOVIA SUSANTO**, 4. **SATRIA BUDHISKA SUSANTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 37/PDT/2020/PT TJK, tanggal 13 Mei 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 187/Pdt.G/2019/PN Tjk, tanggal 11 Maret 2020;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 10 Juli 2004 antara Bapak Eddy Susanto (almarhum) dan Ibu Yun Lan (Penggugat I) dengan Ibu Suwartini/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 untuk menyerahkan tanah dan rumah tersengketa dalam keadaan baik, kosong, tanpa beban apapun kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021

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)



5. Menghukum Turut Tergugat dan pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi (Tergugat Konvensi) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 5 April 2021 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 Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan 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./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
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 9 dari 9 hal. Put. Nomor 621 K/Pdt/2021