



PUTUSAN
Nomor 1853 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT CIPTANING PURI WARDANI, berkedudukan di Dusun Kedung RT 025/RW 008, Kelurahan Jumputrejo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Robinson Panjaitan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Optimus Law Firm" beralamat di Jalan Wisata Bukit Emas B 8 a, Nomor 6 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2017;
Pemohon Kasasi.;

L a w a n

MOH. AGUS ALFIAN, ditulis juga **MOHAMMAD AGUS ALFIAN, S.H.**, bertempat tinggal di Pandean RT 13/RW 004 Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Dr. Eddy Pranjoto W, S.H., M.H., M.P.A, M.Si, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Surya Yustisia" beralamat di Ruko Panji Makmur B-32, Jalan Raya Panjang Jiwo Nomor 46-48 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2017;
Termohon Kasasi;

D a n

BINTARTO TRIATMODJO, S.H., bertempat tinggal di Jalan Kahuripan Nirwana Village Blok CB Raya Nomor 3 A, Sidoarjo, Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebuah rumah milik Tergugat terletak di Pendek, RT, 003 RW. 004, Ds. Mojogedang, Kec. Mojogedang, Kab. Karanganyar;
4. Menyatakan Perjanjian Pengoperan Penggarapan Hak Atas Tanah Nomor 144, tgl. 31 Maret 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 145, tgl. 31 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Bintarto Triatmodjo, S.H., Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah seluas +7.798 m2 tersebut, terletak di Desa Jumputrejo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Saluran Air;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Suparlan;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air;
 - Sebelah Barat : PT Mutiara Masyhur Sejahtera;dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa imbalan apapun juga dalam keadaan kosong dan baik, setelah gugatan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat dalam mengurus sertifikat dan surat-surat sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat selama 1 bulan sejak perjanjian tersebut dibuat, yaitu apabila tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat tersebut dimanfaatkan untuk usaha/disewakan, maka Penggugat akan menerima hasil

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018

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

setidaknya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.500.000,00 (Dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai/terlambat memenuhi isi putusan pengadilan sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan dan menyerahkannya secara tunai serta sekaligus kepada Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat atas isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U: Bila pengadilan berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

- Penggugat tidak menyebutkan serta menjelaskan secara tegas dan pasti hubungan hukum obyek sengketa;
- Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

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

Primair:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mempertahankan serta menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Pengoperan Hak Atas Tanah

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018

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

Nomor 144 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 145 tertanggal 31 Maret 2016 yang dibuat oleh Bintarto Triatmodjo, SH.,Notaris Sidoarjo;

3. Menolak dan menyatakan tidak beralasan hukum atas sita jaminan yang dimohonkan dalam gugatan ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk segera menyelesaikan Kepengurusan surat tanah garapan untuk dijadikan Sertipikat sesuai Hukum yang berlaku untuk itu;
3. Memerintahkan Turut Tergugat yang disebut dalam gugatan ini untuk membantu dan segera menyelesaikan kepengurusan surat tanah garapan untuk dijadikan Sertipikat sesuai Hukum yang berlaku;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul banding dan kasasi ;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

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

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*) oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan putusan Nomor 95/Pdt.G/2016/PN.Sda tanggal 10 Januari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi pihak Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018



Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini sejumlah Rp1.703.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 307/PDT/2017/PT.SBY tanggal 19 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Januari 2017 Nomor 95/Pdt.G/2016/PN Sda, yang dimohon banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terbanding;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- Menyatakan perjanjian Pengoperasian Penggarapan Hak Atas Tanah No. 144, tanggal 31 Maret 2016 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 145 tanggal 31 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Bantarto Triatmodjo, S.H., Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah seluas \pm 7.798 m² tersebut, terletak di Desa Jumpturejo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Saluran Air;
 - Sebelah Timur : Tanak milik Suparlan;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air;
 - Sebelah Barat : PT. Mutiara Masyhur Sejahtera;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa imbalan apapun juga dalam keadaan kosong dan baik, setelah gugatan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat atas isi putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 September 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 95/Pdt.G/2016/PN.Sda *Juncto* Nomor 307/PDT/2017/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 September 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 28 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018

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

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya nomor 307/PDT/2017/PT.SBY;

Dan dengan Mengadili Sendiri ;

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomer 95/Pdt.G / 2016 /PN.Sda, tanggal 10 Januari 2017;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh di tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat Kasasi;

Atau:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 28 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata Tergugat telah cidera janji atau wanprestasi terhadap Penggugat, berdasarkan perjanjian Pengoperasian Penggarapan Hak Atas Tanah atau obyek sengketa Nomor 144 Tanggal 31 Maret 2016 dan kuasa untuk menjual Nomor 145 tanggal 31 Maret 2016, sehingga menjadikan kedua ikatan Penggugat dengan Tergugat tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana yang telah

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018

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

dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dapat dibenarkan dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam tingkat 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 PT CIPTANING PURI WARDANI, 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 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 **PT CIPTANING PURI WARDANI**, 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 Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018

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

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, 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 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. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1853 K/Pdt/2018