



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CHEN RIDWAN SUGIONO, bertempat tinggal di Taman Edelweiss Blok U-4 Nomor 23 A, RT. 07/RW. 01, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Widodo, S.H., M.H., dan kawan, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Agus W & Partners, berkantor di Ruko Garden Road Blok C 28 Nomor 32, Jalan Pahlawan Seribu, BSD City-Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **Ir. NONO KISTRANGGONO (KISTRANGGONO)**, bertempat tinggal di Kampung Cilenggang, RT. 009/RW.003, Kelurahan Cilenggang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
 2. **SRI HAMIDAH**, bertempat tinggal di Kampung Cilenggang, RT. 009/RW. 003, Kelurahan Cilenggang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
 3. **Dr. H. MUHAMMAD AL FATICH, S.H., M.H., M.M.**, bertempat tinggal di Kebon Baru, RT. 06/RW. 04, Nomor 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Para Termohon Kasasi;

D a n :

1. **Ny. ERNA**, bertempat tinggal di The Green Bellagio Blok F. 6 Nomor 5, RT. 002/RW. 005, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 108 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
001-PW.010, Kelurahan Bojongsari, Kecamatan Bojongsari,

Depok;

Para Turut 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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa:
 - (1). Akta Nomor 4 tentang Pengikatan Jual Beli atas 1 (satu) sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1086 yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Tergugat I) berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat I yang telah mendapat persetujuan dari Tergugat II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 ("Akta PJB Nomor 4") adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, dan;
 - (2). Akta Nomor 6 tentang Pengikatan Jual Beli atas sebaian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Tergugat I) berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat I yang telah mendapat persetujuan dari Tergugat II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 ("Akta PJB Nomor 6") adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat telah membayar lunas:

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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). Uang muka (*down payment*) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4 dan;
- (2). Uang muka (*down payment*) sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) atas pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
4. Menyatakan hukumnya bahwa permintaan-permintaan uang Tergugat I kepada Penggugat telah mencapai sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dan diperhitungkan sebagai pembayaran sebagian atas 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
5. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai, pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
6. Menyatakan hukumnya bahwa Surat Pembatalan tertanggal 20 Juni 2012 yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap Akta PJB Nomor 4 dan Akta PJB Nomor 6;
7. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum Tergugat I yang telah menyewakan tanah SHM Nomor 1086 kepada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 29 Mei 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ella Goei, S.H., Notaris

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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)



8. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum Tergugat I yang telah mengalihkan dan/atau melakukan pengikatan/kesepakatan jual beli dengan Turut Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2013 sebagaimana dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36, tertanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang Selatan, adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum serta tidak berakibat hukum terhadap tanah SHM Nomor 1086;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk segera melaksanakan isi Akta PJB Nomor 4 dan Akta PJB Nomor 6, yaitu sebagai berikut:
 - (1). Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap segera menyerahkan 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang dituangkan dalam Akta PJB Nomor 4 dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) yang tertuang dalam Akta PJB Nomor 6 kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
 - (2). Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan dan menitipkan asli Sertifikat Tanah SHM Nomor 1086 yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Tergugat I) berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) (berikut penggantian/turunannya atas Sertipikat tanah SHM Nomor 1086 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) dan asli Sertipikat tanah SHM Nomor 1081 yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Tergugat I) (berikut penggantian/turunannya

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 108 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang) kepada Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Tangerang dan segera melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur, yaitu sebagai berikut:

- a. Ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan huruf g Akta PJB Nomor 4;
- b. Ketentuan Pasal 1 huruf c Akta PJB Nomor 6;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi Akta PJB Nomor 4 dan Akta PJB Nomor 6, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya *verzet*, banding maupun kasasi dari Para Tergugat atau dari Turut Tergugat;
12. Memerintahkan kepada Tergugat III dan Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau:

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

- *Exceptio obscur libel*;
- Eksepsi *error in persona* (keliru menarik tergugat iii sebagai pihak dalam perkara);
- Eksepsi orang yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap atau kurang atau *exceptio plurium litis consortium*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Putusan Nomor 638/Pdt.G/2014/PN Tng., tanggal 22 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

dalam perkara ini yang besarnya sejumlah Rp1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa, kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 133/PDT/2016/PT BTN., tanggal 11 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 63/Pdt.G/2014/PN Tng., tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan gugat Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membaya biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 638/Pdt.G/2014/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Maret 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 pada tanggal 9 Maret 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

21. Mengulas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusan. mahkamahagung.go.id, tanggal 11 Januari 2017 yang menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 638/Pdt.G/ 2014/PN Tng., tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa:
 - Akta Nomor 4 tentang Pengikatan Jual Beli atas 1 (satu) sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1086 yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Termohon Kasasi I) berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I yang telah mendapat persetujuan dari Termohon Kasasi II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 adalah sah dan mengikat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I serta Termohon Kasasi II, dan;
 - Akta Nomor 6 tentang Pengikatan Jual Beli atas sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1081 yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Termohon Kasasi I) berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I yang telah mendapat persetujuan dari Termohon Kasasi II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 adalah sah dan

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

- Termohon Kasasi II;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Pemohon Kasasi telah membayar lunas:
 - Uang muka (*down payment*) sebesar Rp205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4, dan;
 - Uang muka (*down payment*) sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) atas pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
 4. Menyatakan hukumnya bahwa permintaan-permintaan uang Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi telah mencapai sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan diperhitungkan sebagai pembayaran sebagian atas 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
 5. Menyatakan hukumnya bahwa Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sebesar Rp555.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta PJB Nomor 6;
 6. Menyatakan hukumnya bahwa Surat Pembatalan tertanggal 20 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi I dan

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6;

7. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum Termohon Kasasi I yang telah menyewakan tanah SHM Nomor 1086 kepada Turut Termohon Kasasi II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 29 Mei 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ella Goei, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan adalah tidak sah dan dianggap tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap tanah SHM Nomor 1086;
8. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum Termohon Kasasi I yang telah mengalihkan dan/atau melakukan pengikatan/kesepakatan jual beli dengan Turut Termohon Kasasi I pada tanggal 14 Juni 2013 sebagaimana dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36, tertanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang Selatan, adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum serta tidak berakibat hukum terhadap tanah SHM Nomor 1086;
9. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi I dan/atau Termohon Kasasi II untuk segera melaksanakan isi Akta PJB Nomor 4 dan Akta PJB Nomor 6, yaitu sebagai berikut:
 - Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap segera menyerahkan 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1086 berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang dituangkan dalam Akta PJB Nomor 4 dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 1081 berukuran luas 934 m² (sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) yang tertuang dalam Akta PJB Nomor 6 kepada Pemohon Kasasi dalam keadaan kosong;
 - Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

1086 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Termohon Kasasi I) berukuran luas 4.970 m² (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) (berikut penggantian/turunannya atas sertifikat tanah SHM Nomor 1086 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) dan asli sertifikat tanah SHM Nomor 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (dahulu Desa Babakan), atas nama Ir. Kistranggono (Termohon Kasasi I) [berikut penggantian/ turunannya atas Sertipikat Tanah SHM Nomor 1081 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang] kepada Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Tangerang dan segera melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur, yaitu sebagai berikut:

- a. Ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan huruf g Akta PJB Nomor 4;
- b. Ketentuan Pasal 1 huruf c Akta PJB Nomor 6;
10. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi Akta PJB Nomor 4 dan Akta PJB Nomor 6, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi III dan Para Turut Termohon Kasasi untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini;
12. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau:

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 31 Mei 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

menerapkan hukum dengan pertimbangan berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak cacat formil, karena dasar gugatan adalah Penggugat melakukan pengikatan jual beli yang kemudian tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, II;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, justru sebaliknya Tergugat I,II dapat membuktikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, Penggugat tidak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, terbukti dengan Penggugat tidak segera melakukan pembayaran-pembayaran berikutnya, yang bahkan hal tersebut telah berlangsung dalam kurun waktu selama 18 (delapan belas) bulan, bahkan melaporkan Tergugat I,II kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi CHEN RIDWAN SUGIONO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 133/PDT/2016/PT BTN., tanggal 11 Januari 2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 638/Pdt.G/2014/PN Tng, tanggal 22 April 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa walaupun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun pihak yang senyatanya kalah dalam perkara ini adalah Pemohon Kasasi, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CHEN RIDWAN SUGIONO** tersebut;

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

Memorandum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 11 Januari 2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 638/Pdt.G/2014/PN Tng, tanggal 22 April 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pen

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 5 Maret 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 108 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)