



**PUTUSAN**  
Nomor 1728 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:

**RIYONO ADI SUSANTO**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT/RW 013/004 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Juli 2017 memberikan kuasa kepada Fajar Andi Nugroho, S.H., M.Hum., Advokat/Pengacara-Konsultasi Hukum yang beralamat di Perum. Villa Harmony D.2, Jalan Pleret KM 2, Potorono, Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2017;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**1. Ir. MUHAMMAD BARORI, M.Si**, berkedudukan di Jalan Ganesha IV/41 RT/RW: 049/005, Muja-muju, Umbulharjo, Yogyakarta;

**2. Drs SUMARJONO, M.Si**, berkedudukan di jalan Ganesha IV/45, RT/RW: 049/005, Muja-muju, Umbulharjo, Yogyakarta;

Dalam hal ini termohon kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 memberikan kuasa kepada TRIYANDI MULKAN, S.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum Lembaga Pembela Hukum (LPH) Yogyakarta berkantor di Jalan Pakuningratan Nomor 14, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2017;

**3. YUASRI, S.H.**, bertempat tinggal di Ngadinegaran MJ. 3/101, Kecamatan Mantriweron, Kota Yogyakarta;

Para Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018*



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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah pekarangan dan Bangunan yang tanda bukti haknya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor M.374/Bmj, seluas 5.558 m<sup>2</sup> ( lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono adalah sah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan dengan Penggugat adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan akta perikatan jual beli Nomor 4 tanggal 6 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 2 adalah perbuatan wanprestasi;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 6 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris YUASRI, SH. adalah batal demi hukum;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj seluas 5.558 m<sup>2</sup> dan uang tunai sebesar Rp500.000.000,00 kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

*Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018*



SUBSIDAIR

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan gugatan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan putusan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk., tanggal 12 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah pekarangan dan Bangunan yang tanda bukti haknya berupa sertifikat hak milik (SHM) Nomor M.374/Bmj, seluas 5.558 m<sup>2</sup> ( lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono adalah sah milik Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan dengan Penggugat adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 6 Mei 2013;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 6 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 2 adalah perbuatan *wanprestasi*;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 6 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH., dibatalkan;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m<sup>2</sup> ( lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp875.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 88/PDT/2017/PT.YYK. tanggal 29 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Desember 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Desember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 2017;

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 20 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

PRIMAIR

MENGADILI :

01. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
02. Membatalkan Putusan Majelis Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018



Tertanggal 12 Juli 2017;

03. Membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 88/PDT/2017/PT.Yyk, tertanggal 29 Nopember 2017;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

*Ex aequo et Bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 Januari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 20 Desember 2017 kontra memori kasasi tanggal 10 Januari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat terbukti *wanprestasi* atas kesepakatan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 6 Mei 2013 tentang tahapan pembayaran atas objek sengketa (pasal 2 perjanjian tersebut). Berdasarkan ketentuan Pasal 1240 KUHper, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 6 Mei 2013 dapat dibatalkan, sehingga sesuai dengan perjanjian uang muka dan SHM Nomor.M/374/bmj seluas 5.558 m<sup>2</sup> yang oleh Penggugat dan Tergugat dititipkan kepada Turut Tergugat harus diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Riyono Adi Susanto tersebut harus ditolak;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RIYONO ADI SUSANTO** 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 Rabu, tanggal 29 Agustus 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

TTD

TTD

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

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

TTD

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

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 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,  
TTD  
Aryaniek Andayani, 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., M.H.,  
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1728 K/Pdt/2018