



PUTUSAN

Nomor 2151 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ANTON SUKAMTO Bin NONO SUKARNO, bertempat tinggal di BTN Griya Cipancu RT 28/13 Desa Cipancu Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Lawan

DEASY TITI SULASTRI, bertempat tinggal di Desa Mekarjati, Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Warsaen T, S.H., M.Si., Advokat, berkantor di Jalan Desa Drunten Wetan Blok Kamplong RT 04 RW 02 Kecamatan Gabuswetan, Kabupaten Indramayu atau di Jalan Wirapati Sindang Indramayu (Wisma Guru) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **AJANG SUJANA Bin NONO SUKARNO**, bertempat tinggal di BTN Griya Cipancu RT 28/13 Desa Cipancu Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu;
2. **OOS ROSIDI Bin NONO SUKARNO**, bertempat tinggal di Blok Kumbangading, Desa Cipancu Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu;
3. **ROKMAN**, bertempat tinggal di Dusun Sumurwedi I, RT 02 RW 01 Desa Sumber Mulya, Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Indramayu pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat, pada sekitar tahun 2008, tanggal dan bulannya lupa, kedatangan seorang Perempuan bernama Rastimah (calo jual beli tanah), menawarkan sebidang tanah sawah dan bangunan milik Witri Sunarti, alamat blok Kubanggading, RT/RW 02/01, Desa Cipancu, Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu, (HM Nomor 835 a/n Nono Sukarno dan Witri Sunarti) seluas $\pm 7.144 \text{ m}^2$ Nomor C 4566 Ps 23.D.1, dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Tanah Bengkok;
- Sebelah Selatan : Tanah PLN;
- Sebelah Barat : Tanah H. Awi;
- Sebelah Timur : Tanah Wibiksono;

Dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Penggugat pada saat itu menawar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat, menawar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan tidak diberikan;

2. Bahwa masih dalam tahun 2008, Penggugat menawar Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), juga masih belum diberikan, tetapi berselang beberapa bulan kemudian, Rastimah datang lagi, dan memberi kabar, bahwa penawaran Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), disetujui oleh Witri Sunarti (Pemilik), dengan catatan minta tanda jadi Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dan Penggugat setuju, maka pada tanggal 21 November 2008, Penggugat memberikan uang tanda jadi tersebut langsung kepada Witri Sunarti yang disaksikan oleh Rastimah;
3. Bahwa awal tahun 2009, Penggugat mendesak Rastimah (calo tanah) agar segera dibuat transaksi jual beli sekaligus pelunasan, tetapi Witri Sunarti selalu mengulur waktu dengan alasan kurang jelas, tetapi kemudian tepatnya pada tanggal 19 Maret 2009, Witri Sunarti minta uang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dengan alasan untuk mengambil HM Nomor 835 tersebut di BNI, dengan catatan sisa pelunasan bila sertifikat tersebut sudah ada;
4. Bahwa Pengugat, sejak memberi uang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang katanya untuk mengambil HM Nomor 853 di BNI, selalu mendesak Rastimah, agar Witri Sunarti segera membuat transaksi jual beli (beberes), tetapi dengan alasan yang tidak jelas juga, tidak ada respon,

Halaman 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 2151 K/Pdt/2016



bahkan anaknya yang bernama Anton Sukamto (Tergugat I) datang awal Desember 2012 (3-12-2012) ke Penggugat sambil membawa, surat kematian ayahnya Nono Sukarno, surat pernyataan waris dan surat kuasa menjual tanah berikut rumah yang terletak di atasnya tersebut dengan tujuan minta tambahan harga, sawah berikut rumah yang terletak di atasnya yang semula sudah sepakat dengan Witri Sunarti seharga Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), menjadi Rp232.000.000,00 (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah), kemudian oleh Penggugat walaupun sudah disepakati Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), siap menambah harga objek sengketa tersebut menjadi Rp222.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), dengan catatan Anton Sukamto sebagai kuasa dari ahli waris Nono Sukarno harus membuat pernyataan telah menjual objek sengketa tersebut;

5. Bahwa sekitar tanggal 6 Desember 2012, Anton Sukamto (Tergugat I), sebagai Penerima Kuasa dari ahli waris Nono Sukarno, ayah dari Para Tergugat (Nono Sukarno, meninggal dunia hari senin, Juli 2007), datang lagi ke Penggugat, meminta uang untuk mengambil Sertifikat (HM) Nomor 835 di BNI, kemudian oleh Penggugat diberi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dengan janji sebagaimana tertulis pada kwitansi tanggal 6 Desember 2012, pelunasan apabila Sertifikat (HM) Nomor 835 sudah di ambil, langsung transaksi jual beli;
6. Bahwa setelah berselang satu tahun, sejak diterimanya uang yang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), oleh Anton Sukamto sebagai kuasa ahli waris untuk menjual tanah dan bangunan, Penggugat melalui Rastimah sebagai perantara, mendesak terus agar segera jual beli diselesaikan, sampai dengan sekarang, selalu diundur-undur terus, dengan alasan tidak jelas juga;
7. Bahwa ternyata diketahui Sertifikat (HM) Nomor 835 sudah diambil, dan dijual kepada pihak lain, yaitu Rokman (Turut Tergugat), alamat Dusun Sumurwedi, RT/RW 02/01, Desa Sumber Mulya, Kecamatan Haurgeulis, Kabupaten Indramayu;
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat menjual tanah berikut bangunannya kepada Turut Tergugat yang sudah ada kesepakatan terlebih dahulu dengan Penggugat, adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi), oleh karenanya akibat perbuatan tersebut jelas membawa kerugian kepada Penggugat oleh karena itu wajar bila Penggugat menuntut Para Tergugat



untuk memenuhi janji yang telah disepakati bersama, dan membatalkan jual beli terhadap Turut Tergugat;

9. Bahwa akibat atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Para Tergugat, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:

- Uang tunai yang telah diterima Para Tergugat sebesar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah) dengan rincian:

- 1) Kwitansi tanggal 21-11-2008 Rp20.000.000,00;
- 2) Kwitansi tanggal 19-3-2009 Rp40.000.000,00;
- 3) Kwitansi tanggal 6-12-2012 Rp40.000.000,00;
- 4) Kwitansi tanggal 5-6-2013 Rp2.000.000,00;

- Bayar Jasa 14%/tahun, jasa yang harus dibayar Rp70.560.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- 1) $14\% \times 7 \text{ th} \times \text{Rp}20.000.000,00 = \text{Rp}19.600.000,00$
- 2) $14\% \times 7 \text{ th} \times \text{Rp}40.000.000,00 = \text{Rp}33.600.000,00$
- 3) $14\% \times 3 \text{ th} \times \text{Rp}40.000.000,00 = \text{Rp}16.800.000,00$
- 4) $14\% \times 2 \text{ th} \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}560.000,00$

- Jumlah kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp172.560.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

10. Bahwa oleh karena para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian yang cukup besar, serta tidak adanya iktikad baik untuk menyelesaikannya, maka sudah sepatutnya permasalahan ini untuk diselesaikan melalui jalur hukum ke Pengadilan Negeri Indramayu yang berhak memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini;

11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Indramayu berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah HM Nomor 835 atas nama Nono Sukarno dan Witri Sunarti, dengan batas- batas:

- Sebelah Utara : Tanah Bengkok;
- Sebelah Selatan : Tanah PLN;
- Sebelah Barat : Tanah H. Awi;
- Sebelah Timur : Tanah Wibiksono;

12. Bahwa pula, untuk menjamin dilaksanakannya putusan nanti oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap mereka lalai memenuhi isi keputusan, terhitung sejak putusan diucapkan dengan dilaksanakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Indramayu agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Para Tergugat, untuk melanjutkan transaksi jual beli terhadap tanah, sawah dan bangunannya, HM Nomor 835 atas nama Nono Sukarno dan Witri Sunarti, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Bengkok;
- Sebelah Selatan : Tanah PLN;
- Sebelah Barat : Tanah H. Awi;
- Sebelah Timur : Tanah Wibiksono;

Kepada Penggugat dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp222.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), dan membatalkan transaksi jual beli dengan Turut Tergugat dan/atau menghukum Para Tergugat membayar kerugian sebesar Rp172.560.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan, terhitung sejak putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dapat dilaksanakannya dengan baik;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas objek sengketa tersebut;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Indramayu telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Idm., tanggal 17 Desember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;



3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Para Tergugat, untuk melanjutkan transaksi jual beli terhadap tanah, sawah dan bangunannya, HM Nomor 835 atas nama Nono Sukarno dan Witri Sunarti, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Bengkok;
 - Sebelah Selatan : Tanah PLN;
 - Sebelah Barat : Tanah H. Awi;
 - Sebelah Timur : Tanah Wibiksono;Kepada Penggugat dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp222.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), dan membatalkan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.769.000,00 (empat juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 50/PDT/2016/PT BDG., tanggal 4 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Idm., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, permohonan kasasi Tergugat I/Pembanding diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 2016;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 23 Mei 2016, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 27 Mei 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Indramayu dalam putusannya pada halaman 14; “untuk sahnya suatu jual beli harus dilanjutkan dengan balik nama sebagai *juridisch levering* nya, berdasar pada hukum *Burgelijk Wetboek* (BW) adalah keliru, seharusnya berpedoman pada Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, tanggal 24 September 1960, Pasal 26 UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10/1961, “beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual belinya dimuka PPAT.”
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Indramayu dalam putusannya pada halaman 20 sampai dengan halaman 21, menyatakan “maka setelah terjadi kesepakatan dan telah dilakukan pembayaran tanda jadi, maka sejak saat itu hak milik atas tanah objek sengketa telah beralih kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Penggugat (Terbanding/ Termohon Kasasi). Jadi dengan telah berakhirnya hak milik atas tanah objek sengketa kepada pihak Turut Tergugat Rokman adalah tidak sah, karena para pihak Tergugat sudah tidak mempunyai hak lagi untuk menjual atas tanah objek sengketa, sebab hak miliknya sudah beralih pada Pihak Pengugat. “Juga adalah keliru, sebab pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan Pasal 26 UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10/1961; Para Tergugat (Pemanding/Pemohon Kasasi) menjual objek sengketa kepada Turut Tergugat Rokman, dengan harga awal dua kali (2 x) lipat dari harga penawaran Tergugat, (Terbanding/ Termohon Kasasi), sebelum gugatan diajukan dan sebelum ada sita jaminan terhadap objek sengketa;
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Indramayu dalam putusannya pada halaman 21, “mengenai tuntutan untuk membayar kerugian sebesar Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah), yang diajukan oleh Penggugat...”. Juga adalah keliru, sebab yang dimaksud, tuntutan Pengugat (Terbanding/ Termohon Kasasi) seperti dalilnya dalam gugatan angka 9 (sembilan), adalah tuntutan alternatif, sebab ada kata dan/atau, artinya kalau jual beli tidak berlanjut, maka Para Tergugat (Pemanding/Pemohon Kasasi) dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp172.000.000,00 dengan rincian = Hutang Pokok Rp102.000.000,00 ditambah kerugian Rp75.560.000,00;



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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama Memori Kasasi yang diterima tanggal 19 Mei 2016 dan Jawaban Memori Kasasi yang diterima tanggal 27 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Indramayu yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual objek sengketa dan tidak ada bukti yang menguatkan dalil Tergugat bahwa *in casu* telah terjadi gadai belaka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **ANTON SUKAMTO Bin NONO SUKARNO**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memerhatikan 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 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 **ANTON SUKAMTO Bin NONO SUKARNO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I 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 Kamis tanggal 24 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
LL.M.

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

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