



PUTUSAN

Nomor 312 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

RADEN TONY PRASETYO SUDIHARTONO, bertempat tinggal di Jalan Serayu Nomor 17, RT 01, RW 02, kelurahan Bunulrejo, Kecamatan Blimbing, Kota Malang;
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding;

L a w a n

HENDRI ARYANTO, bertempat tinggal di Jalan Ananas Nomor 14, RT 04, RW 01, Desa Pisang Candi, Kecamatan Sukun, Kota Malang dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Bobby Hakim Junior, S.H., M.H., C.L.A., 2. Anjar Nawan Yusky E.P, S.H., 3. Nico Sesar Aditiya, S.H., C.L.A., Para Advokat pada Kantor Hukum "Neratja Law Office" beralamat di Jalan Kahuripan, Nomor 16, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 5 September 2018;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding;

D a n

DURI ASTUTI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat tinggal di Jalan K.H. Hasyim Ashari, Nomor 19-A, Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Eko Arif Mudji Antono, S.H., M.H, Advokat pada Kantor Hukum "Eko Law Firm, Eko & Co" beralamat di Rukan Joyogrand Blok N-163, Malang 65144, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019



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 Negeri Malang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Tergugat untuk menerima niat Penggugat membatalkan Ikatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat (karena belum disahkan oleh Turut Tergugat);
4. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang dari Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk bersama-sama dengan Penggugat menemui Turut Tergugat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 3622 dengan luas 357 m² Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang atas nama Raden Tony Prasetyo Sudihartono (Penggugat) kemudian diserahkan kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati isi putusan perkara ini;

Atau: apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) pun tiada memihak;

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

- Gugatan salah mengenai orangnya (*error in persona*);
- Gugatan salah pihak;
- Kewenangan mengajukan gugatan (*legal standing*);
- Gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuure libel/onduidelijk*);

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 15 tertanggal 10 Oktober 2015 dibuat di hadapan Notaris Duri Astuti, S.H.;
 3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan Sulfat Agung I/5 Malang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3622/Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang seluas 357 M²;
 4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi isi perjanjian dengan cara menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) dan uang ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah);
 7. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 8. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 9. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum;
- Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

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

1. *Exceptio Rei Judicatae*;
2. *Peremptoire Exceptie*;
3. Eksepsi tentang kekurangan subyek hukum atau pihak-pihak yang digugat dalam perkara perdata *a quo*;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019

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)



4. Eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel* atau gugatan Penggugat kabur dan saling bertentangan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 15 tertanggal 10 Oktober 2015 dibuat di hadapan Notaris Duri Astuti, S.H.;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan Sulfat Agung I/5 Malang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3622/Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang seluas 357 M²;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi isi perjanjian dengan cara menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.626.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 200/PDT/2018/PT.SBY tanggal 11 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Agustus 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 93/Pdt.G/2017/PN.Mlg *Juncto* Nomor 200/PDT/2018/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 September 2018;

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 13 September 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi secara Keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 200/PDT/2018/PT.SBY tertanggal 11 Juli 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 93/Pdt.G/2017/PN.Mlg tertanggal 14 Desember 2017 dan mengadili sendiri;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;
5. Menghukum Turut Termohon Kasasi untuk tunduk pada putusan ini;

Mengadili sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq.* Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku dan tiada memihak (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 September 2018 dan 1 Oktober 2018 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 September 2018, kontra memori kasasi tanggal 25 September 2018 dan 1 Oktober 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya, Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 10 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Notaris;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 10 Oktober 2015 tersebut sah dan Penggugat telah menerima uang pembayaran sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan demikian perjanjian tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua pihak;

Bahwa kewajiban Penggugat adalah menyerahkan objek perjanjian yang menjadi objek sengketa kepada Tergugat dan memenuhi isi perjanjian;

Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak mau memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 10 Oktober 2015 adalah wanprestasi;

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: RADEN TONY PRASETYO SUDIHARTONO tersebut harus ditolak;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019

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 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 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: **RADEN TONY PRASETYO SUDIHARTONO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 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. Pri Pambudi Teguh, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2019



Panitera Pengganti,

Ttd./

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

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001