



PUTUSAN
Nomor 1438 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MERIDIAN NUARWENTY**, bertempat tinggal di Jalan Baratajaya Nomor 59, Blok A-11, RT 004, RW 007, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya;
2. **RAGIL DEPIOES SULTHONI, Dr.**, bertempat tinggal di Jalan Bedul Merisi 8/32, Kelurahan Bedul Merisi, Kecamatan Gubeng Surabaya, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Fathoni, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Wisma SIER Building 4th Floor, Jalan Rungkut Industri Raya Nomor 10, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II;

L a w a n

PT BII FINANCE CENTER, berkedudukan di Wisma Eka Jiwa Lt. 10, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat dan di Jalan Klampis Jaya Nomor 38, Surabaya, diwakili oleh Direksi Alexander dan kawan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Satia Ditama, S.H., M.H. dan kawan, Para Karyawan Bagian *Legal Department* PT Maybank Indonesia Finance (dahulu PT BII Finance Center), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 420 dibuat di hadapan Notaris Astrid Rahmajati, S.H., M.Kn. di Gresik tanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 (untuk selanjutnya disebut "PPJB");

2. Bahwa objek di dalam PPJB adalah 2 (dua) bidang tanah serta bangunan rumah dan toko antara lain:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3186/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 164/Siwalankerto/2013 tanggal 20 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-A;
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3187/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 163/Siwalankerto/2013 tanggal 20 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-B;
3. Sebuah bangunan rumah dan toko yang berdiri di atas tanah tersebut, terbuat dari dinding tembok, 4 (empat) lantai, tantai granit dan atap genting, berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya yang menjadi satu bandengan bangunan tersebut lengkap dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN);

Untuk selanjutnya kesemuanya itu dalam PPJB merupakan objek gugatan dan untuk selanjutnya disebut "tanah dan bangunan";

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah sepakat selain dengan jual beli tanah dan bangunan diikutsertakan renovasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dengan total harga penjualan/pembelian atas tanah dan bangunan serta renovasi tersebut telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dengan total sebesar Rp8.800.000.000,00 (delapan miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. Harga tanah dan bangunan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
2. Harga renovasi (pembangunan yang dikerjakan oleh Tergugat II) sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pembayaran pajak penjual/Tergugat I sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditanggung Tergugat I dan pajak pembeli sebesar Rp245.250.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh juta rupiah) ditanggung Penggugat;
4. Bahwa tata cara pembayaran di dalam PPJB dilakukan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Pembayaran uang muka dibayarkan pada tanggal 6 November 2013 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 2. Pembayaran I dibayarkan pada tanggal 9 Desember 2013 sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 3. Pembayaran II dibayarkan pada tanggal 8 Januari 2014 sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 4. Pembayaran III dibayarkan pada tanggal 17 Februari 2014 sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 5. Pembayaran IV dibayarkan oleh Penggugat setelah selesainya pembangunan lantai pertama, lantai kedua dan lantai ketiga yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II tanggal 19 Maret 2014 sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 6. Pembayaran V dibayarkan pada tanggal 16 Mei 2014 sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 7. Pembayaran VI dibayarkan pada tanggal 10 September 2014 setelah penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
 8. Pembayaran VII (pelunasan) akan dibayarkan ketika serah terima dari Tergugat ke Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan tata cara pembayaran tersebut di atas Penggugat telah melaksanakan seluruh prestasinya dengan membayarkan pembayaran tersebut dari pembayaran uang muka sampai dengan pembayaran V, yang mana dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II masih memiliki hubungan keluarga yaitu Tergugat I adalah anak kandung dari Tergugat II, maka seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I selalu dibayarkan kepada Tergugat II;
6. Bahwa seperti yang tercantum di dalam Pasal 4 PPJB yang berbunyi: "Pihak pertama (Tergugat I) berjanji selambat-lambatnya pada tanggal 15 September 2014 setelah bangunan selesai akan menyerahkan kepada pihak kedua (Penggugat) bangunan tersebut yang telah selesai dibangun dan siap untuk dipakai oleh pihak kedua (Penggugat) dan apabila

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



pembangunan ruko tersebut telah selesai dengan sempurna maka pihak kedua (Penggugat) wajib untuk melunasi sisa pembayaran kepada pihak pertama "Akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan pihak Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan dalam PPJB;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Dari bunyi pasal tersebut jelas sangat jelas terkandung asas:

1. Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah *consensus* antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak;
2. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya;
3. *Pacta sunt servanda*, artinya kontrak itu merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya (mengikat);

8. Bahwa apabila dalam perjanjian yang dibuat ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 1234 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". dengan penjelasan adanya "prestasi" yang timbul dari sebuah perjanjian, dengan maksud adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaiknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; atau;
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya;

9. Bahwa seperti yang tercantum di dalam Pasal 4 PPJB yang berbunyi: "Pihak pertama (Tergugat I) berjanji selambat-lambatnya pada tanggal 15 September 2014 setelah bangunan selesai akan menyerahkan kepada pihak kedua (Penggugat) bangunan tersebut yang telah selesai dibangun dan siap untuk dipakai oleh pihak kedua (Penggugat) dan apabila pembangunan ruko tersebut telah selesai dengan sempurna maka pihak kedua (Penggugat) wajib untuk melunasi sisa pembayaran kepada pihak



pertama (Tergugat I)”;

10. Bahwa atas keterlambatan/kelalaian Tergugat I dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam PPJB, Penggugat telah melayangkan surat sebanyak 3 (tiga) kali yang ditujukan ke alamat Tergugat I, Tergugat II sesuai data yang ada pada Penggugat, yaitu:

1. Surat somasi I (pertama) dan undangan pertemuan mengenai Serah Terima Pembangunan Ruko Surabaya, tanggal 12 Desember 2014 yang dikirimkan ke Tergugat II;
2. Surat informasi penyerahan bangunan/ruko Jalan Jemur Handayani 36A-36B, tanggal 29 Januari 2015 yang dikirimkan ke Tergugat I dengan tembusan ke Tergugat II;
3. Surat informasi mengenai renovasi ruko Surabaya tanggal 29 Januari 2015 yang dikirimkan ke Tergugat II dengan tembusan Tergugat I;

Namun dari segala upaya Penggugat dalam meminta pemenuhan prestasi Tergugat I, Tergugat II tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk melakukan serah terima tanah dan bangunan sampai dengan gugatan wanprestasi ini diajukan, dan Tergugat II hanya melakukan janji-janji manis atau sering memberikan harapan-harapan palsu kepada Penggugat mengenai penyerahan tanah dan bangunan. Bahkan salah satu bentuk dari janji-janji manis dari Tergugat II adalah pada 11 Juni 2015 Penggugat dan Tergugat II sepakat untuk melakukan pertemuan guna menandatangani Akta Jual Beli (AJB), namun pada saat itu terdapat permintaan dari Tergugat II yang diluar dari PPJB yaitu mengenai permintaan pengelolaan lahan parkir di area tanah dan bangunan tersebut, dimana permintaan tersebut adalah suatu bukti bahwa Tergugat II sengaja meminta hal yang mustahil dan tidak dapat dipenuhi dikarenakan tidak diperjanjikan dalam PPJB yang hanya bertujuan menunda-nunda penyerahan tanah dan bangunan tersebut. Maka atas dasar tersebut sudah sepantasnya Tergugat I, Tergugat II dinyatakan tidak beriktikad baik;

11. Bahwa akibat tindakan wanprestasi dari Tergugat I, Tergugat II tersebut menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil yang nyata bagi Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

1. Kerugian materiil berupa pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II dengan total sebesar Rp8.075.000.000,00 (delapan miliar tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - 1.1. Pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta



rupiah);

1.2. Pembayaran I sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

1.3. Pembayaran II sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

1.4. Pembayaran III sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

1.5. Pembayaran IV sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

1.6. Pembayaran V sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);

1.7. Pembayaran VI sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

2. Kerugian immateriil dikarenakan Penggugat tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut, yang rencananya Penggugat akan menempati tanah dan bangunan tersebut sebagai Kantor Wilayah Surabaya yang baru untuk melakukan ekspansi bisnisnya, sehingga dikarenakan hal tersebut Penggugat mengalami kerugian atau kegagalan berekspansi bisnis dan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Total kerugian Penggugat akibat kelalaian/wanprestasi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II sebagai berikut:

- Kerugian materiil Rp 8.075.000.000,00;

- Kerugian immateriil Rp 2.000.000.000,00;

Total Rp10.075.000.000,00;

Terbilang (sepuluh miliar tujuh puluh lima juta rupiah);

12. Bahwa guna menjamin pelaksanaan putusan Majelis Hakim bilamana pengadilan mengabulkan gugatan ini, maka cukup beralasan untuk Penggugat meminta kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebelum memutus pokok perkara, agar kiranya terlebih dahulu memberikan putusan provisionil berupa sita jaminan terhadap:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3186/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 164/Siwalankerto/2013 tanggal 20 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-A;

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3187/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 163 Siwalankerto/2013 tanggal 20 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-B;
13. Bahwa objek yang diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atasnya karena dikhawatirkan Tergugat I, Tergugat II tidak beritikad baik dengan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat dan/atau membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat di dalam perkara ini;
14. Bahwa sangat pantas jika Penggugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) atas setiap keterlambatan pelaksanaan putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan sejak putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan putusan provisionil yang dimohonkan Penggugat dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas ruko harta kekayaan tak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II yakni berupa tanah beserta bangunannya yang terletak di sebidang tanah Hak Milik Nomor 3186/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 164/Siwalankerto/2013 tanggal 20 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tertanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-A;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas ruko

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta kekayaan tak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II yakni berupa tanah beserta bangunannya yang terletak di sebidang tanah Hak Milik Nomor 3187/Kelurahan Siwalankerto, terletak di dalam Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 163 Siwalankerto/2013 tanggal 20 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 8 Maret 2013 dengan perubahan terakhirnya tanggal 31 Juli 2013 atas nama Meridian Nuarwenty setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani 36-B;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 420 dibuat di hadapan Notaris Astrid Rahmajati, S.H., M.Kn. di Gresik tanggal 8 September 2014 (untuk selanjutnya disebut "PPJB") antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan cidera janji/wanprestasi;
 4. Menghukum Tergugat I dan untuk menerima sisa uang pelunasan dari Penggugat sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) beserta beban pajak yang harus ditanggung Penggugat sesuai dengan PPJB;
 5. Menghukum untuk segera dan seketika Tergugat I, Tergugat II, setelah diterimanya sisa uang pelunasan dari Penggugat untuk menyerahkan objek gugatan tanah dan bangunan kepada Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil sebesar Rp8.075.000.000,00 (delapan miliar tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sehingga total keseluruhan sebesar Rp10.075.000.000,00 (sepuluh miliar tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara segera dan seketika;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas setiap keterlambatan pelaksanaan putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan Penggugat, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan yang dihitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sebelum ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 9. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II;
- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh alasan dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa gugatan tidak menyebut secara terang kedudukan Direksi dimaksud selaku pemberi kuasa, apakah organ perseroan yang sah dan berhak mewakili di dalam Pengadilan sebagaimana bunyi anggaran dasar atau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat patut dikualifikasi gugatan kabur secara *legal* formal;

3. Bahwa oleh karenanya berkenan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 860/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 29 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 420 dibuat di hadapan Notaris Astrid Rahmajati, S.H., M.Kn. di Gresik tanggal 8 September 2014 (untuk selanjutnya disebut "PPJB") antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cidera janji;
4. Menghukum Tergugat I dan untuk menerima sisa uang pelunasan dari Penggugat sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) beserta beban pajak yang harus ditanggung Penggugat sesuai dengan PPJB;
5. Menghukum untuk segera dan seketika Tergugat I, Tergugat II, setelah diterimanya sisa uang pelunasan dari Penggugat untuk menyerahkan objek gugatan tanah dan bangunan kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang kerugian materiil sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara segera dan seketika;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*)

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 860/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 22 Maret 2016, terhadap:

- a. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3186/Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, atas nama Meridian Nuarwenty, setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani Nomor 36-A Surabaya;
- b. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3187/Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, atas nama Meridian Nuarwenty, setempat dikenal dengan Jalan Jemur Handayani Nomor 36-B Surabaya;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.481.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 591/PDT/2016/PT SBY tanggal 25 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding I, II pada tanggal 9 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding I, II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Januari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 860/Pdt.G/2015/PN Sby., *juncto* Nomor 591/PDT/2016/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 14 Februari 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;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017

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)



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan:

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah menyetujui dan menjadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Surabaya untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan hukum yang konkrit, *objectif* dan bijak untuk dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan. *In casu* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi";

Oleh karenanya, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor 591/PDT/2016/PT tanggal 25 Oktober 2016, yang sekadar menyetujui dan menjadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 860/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 23 Maret 2016 tanpa



disertai dengan penjelasan pertimbangan hukum yang objektif atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2. Bahwa Majelis *Judex Facti* lalai dan tidak cermat dalam memberikan putusan, disatu sisi Majelis *Judex Facti* menyatakan Para Pemohon Kasasi terbukti melakukan wanprestasi terhadap Termohon Kasasi, namun Majelis *Judex Facti* menghukum Para Pemohon Kasasi di luar dari apa yang ada dalam klausa perjanjian, terhadap putusan yang demikian Majelis *Judex Facti* telah menggabungkan antara perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dengan cidera janji (wanprestasi);
3. Bahwa terhadap putusan yang demikian bertentangan dengan tertib hukum acara perdata sebagaimana yang dimaksud M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata halaman 456 mengatakan, penggabungan seperti ini melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara terpisah dan sudah sepatutnya Majelis menyelesaikan secara terpisah;
4. Bahwa putusan Majelis *Judex Facti* tidak cermat dan salah menerapkan hukum, dalam memberikan putusan, Majelis *Judex Facti* tidak mempertimbangkan hak kebendaan yang melekat pada diri Para Pemohon sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 616 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dalam penjelasannya hak kebendaan hanya bisa diserahkan melalui akta jual beli dan balik nama;
5. Bahwa faktanya antara Para Pemohon dengan Termohon belum melakukan akta jual beli di hadapan Notaris yang sah, sehingga hak kebendaan tetap melekat pada diri para Pemohon, sehingga putusan Majelis *Judex Facti* bertentangan dengan asas-asas hukum kebendaan yang dimaksud dalam Pasal 616 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
6. Bahwa dalam asas jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, pembeli boleh menuntut penyerahan barang yang dibeli ketika pembeli sudah melunasi pembayaran kepada si penjual, faktanya dalam perkara ini, Termohon Kasasi belum melaksanakan pelunasan pembayaran, sehingga putusan Majelis *Judex Facti* yang memerintahkan penyerahan barang kepada Para Pemohon Kasasi menjadi tidak berdasar hukum dan mohon dibatalkan;
7. Bahwa sejak awal penerapan isi perjanjian pengikatan jual beli telah ditemukan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat seringkali terlambat melakukan pembayaran sesuai dengan apa yang sudah disepakati dalam perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi semula pembanding dengan tindakan wanprestasi (cidera janji) sesungguhnya merupakan pertimbangan yang tidak cermat dalam melihat materi awal terjadinya tindakan wanprestasi (cidera janji) dan tindakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa bila menyinggung gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat yang sarat dengan kekeliruan, rancu dan tidak jelas mengembangkan bukti jurisdi/fakta lapangan dalam *legal standing* perkara ini, seharusnya Majelis *Judex Facti* tidak serta merta mengesampingkan anasir-anasir hukum mengenai *obscuur libel*;
10. Bahwa terkait dengan pertimbangan Majelis *Judex Facti* yang tidak menentu ini, sesungguhnya berlawanan dengan asas "*audi et alterem partem*" karena pertimbangan Majelis *Judex Facti* sungguh berat sebelah dan terkesan lalai menyimpulkan beban kedudukan bukti formil dan jurisdi yang seimbang;
11. Bahwa oleh karenanya pertimbangan Majelis *Judex Facti* pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2016 Nomor 860/Pdt.G/2015/PN Sby., bertentangan dengan:
 - Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
 - Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Nopember 1974 Nomor M.A/Pemb./1154/74, alasan dan pertimbangan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 23 (1) Undang Undang Nomor 14/1970 harus jelas dan sifatnya merupakan suatu kewajiban (*motiviringsplicht*), dengan ancaman pembatalan apabila tidak dipenuhi;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/SIP/1975 membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena pertimbangannya kurang tepat dan tidak diperinci (*onvoldoende gemotiveerd*);
 - Ketentuan Pasal 25 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan: Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan- alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum yang tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017



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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 31 Januari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Februari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah wanprestasi karena tidak menyerahkan objek sengketa sesuai dengan yang diperjanjikan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: MERIDIAN NUARWENTY dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II ditolak dan Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Menolak permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi: **1.MERIDIAN NUARWENTY dan 2.RAGIL DEPIOES SULTHONI, Dr.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-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

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1438 K/Pdt/2017