



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

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

**Hajjah KARTIKA SARI SUJIANTI**, bertempat tinggal di Jalan Ir. Pangeran M. Noor, Komplek Barata, Nomor 38, RT 004, RW 001, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Rohidi, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Cempaka VII, Nomor 21-A, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**1. DEWI MULJANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Junjung Buih, Nomor 18, RT 003, Kelurahan Komet, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adv. Sugeng Aribowo, S.H., M.M., M.H., C.L.A., C.I.L., C.L.I. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Advokat Magang pada *Trusted and Reassure Law Firm Advocate - Legal Consultant - Legal Auditor*, beralamat di Jalan Hariono MT, Nomor 4, RT 03, RW 01, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2019;  
Termohon Kasasi I;

**2. WAHYU NARULITA, SH. M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Batur, Nomor 7, Kota Banjarbaru;  
Termohon Kasasi II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, dalam perkara No. 113/Pdt/2020/PT.Ng.Banj, yang bersumber dari putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri

Banjarbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Melakukan dan meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I, berupa: 4 (empat) bangunan ruko yang berdiri di atas bidang tanah seluas 440 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Trikora, RT 039, RW 001, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12570, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12571, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12572 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12573;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah, berharga dan kuat menurut hukum seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan putusan serta merta dapat dijalankan (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat menyatakan *verzet*, banding, hingga kasasi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan nyata Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I menggantikan bangunan ruko yang pernah dijanjikan dengan bangunan ruko yang lainnya dan Penggugat pun bersedia mengembalikan uang sejumlah Rp268.983.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang pernah diterima dari Tergugat I;
6. Memerintahkan Tergugat I membeli bangunan ruko berikut bidang tanah milik Penggugat seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan dapat dikurangi dengan uang penyelesaian pembangunan ruko yang pernah diterima Penggugat sejumlah Rp268.983.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kepada Penggugat:
  - Denda sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan denda lainnya sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) secara tunai dan seketika;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan yang dituntutnya adalah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) akibat Penggugat hingga saat ini tidak dapat menikmati ruko yang dijanjikan Tergugat I dan Penggugat pun menanggungnya akibat persoalan ini telah memasuki ke ranah hukum karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak peduli lagi atas kerugian nyata yang diderita Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan tidak melaksanakan putusan terhitung sejak putusan diucapkan;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

- Daluwarsa;
- Gugatan *obscuur libel*;

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

1. Menerima gugatan rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Perjanjian Pembangunan Ruko tanggal 21 Januari 2016 telah dibatalkan dan tidak berlaku;
4. Menyatakan Kesepakatan Bersama tanggal 24 Januari 2017 sah menurut hukum;
5. Menyatakan pembatalan isi Perjanjian Nomor 05 tanggal 24 Januari 2017 sah menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;
2. Gugatan Penggugat salah alamat;
3. Dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarbaru telah memberikan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2017/PN Bjb tanggal 26 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sah dan berharga menurut hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan nyata Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat I menggantikan bangunan ruko yang pernah dijanjikan dengan bangunan ruko yang lainnya dan Penggugat pun bersedia mengembalikan uang sejumlah Rp268.983.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang pernah diterima dari Tergugat I;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020

**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

konvensi dilakukan membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp506.000,00 (lima ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 113/PDT/2018/PT BJM tanggal 18 Februari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I dan II semula Tergugat I dan II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 07/Pdt.G/2018/PN Bjb tanggal 26 Juli 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pemanding semula Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I dan II semula Tergugat I dan II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Pemanding I semula Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Maret 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

berdasarkan kasasi a quo pada tanggal 20 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari putusan permohonan kasasi pada tanggal 20 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.G/2017/PN Bjb *juncto* Nomor 113/PDT/2018/PT BJM yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 April 2019;

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 2 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 113/PDT/2018/PT BJM tanggal 18 Februari 2018;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 07/Pdt.G/2018/PN Bjb tanggal 26 Juli 2018;
3. Menghukum Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Pembanding I dan Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Pembanding II untuk membayar seluruh biaya perkara pada pengadilan tingkat kasasi ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kebenaran dan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 3 Mei 2019 dan 2 Mei 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung diperoleh:

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 2 April 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 3 Mei 2019 dan 2 Mei 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat membuat perjanjian dengan Tergugat I yaitu Tergugat membangun ruko di atas tanah Penggugat dan Tergugat juga mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ruko tersebut. Ternyata Tergugat tidak mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah membangun *progress* 50 %;
- Bahwa kemudian para pihak mengadakan perdamaian di hadapan Tergugat II yaitu batal perjanjian dan Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat untuk menyelesaikan bangunan tapi tidak diselesaikan oleh Penggugat sedangkan Penggugat telah menerima uang dari Tergugat. Tapi sekarang Penggugat menuntut agar Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut dan Penggugat mengembalikan uang yang diterimanya dari Tergugat;
- Bahwa tuntutan agar orang lain membeli suatu barang dengan harga yang ditentukan bukan atas kesepakatan bersama tidak dibenarkan dan juga sudah ada perdamaian sebelumnya, sehingga tuntutan dari gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hajjah KARTIKA SARI SUJIANTI tersebut harus ditolak;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai berikut: putusan Mahkamah Agung Nomor 9 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 **Hajjah KARTIKA SARI SUJANTI** 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 Selasa, tanggal 20 Oktober 2020 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,  
ttd./

Prasetyo Nugroho, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2020

#### 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)