



**PUTUSAN**

Nomor 392 K/Pdt/2018

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

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

**MARTO SUMARTO**, bertempat tinggal Jalan Wuluh Blok I Nomor 36, RT.009 RW.006, Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**VONNY SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Logam Blok D/57, RT.009 RW.008, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Hidayat, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Arif Hutami & Partners, beralamat di Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor 126, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2017;  
Termohon Kasasi;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Pinangsia, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994, atas nama Tergugat kepada Penggugat 1 (satu);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conserveitoir beslaag*) yang akan atau diletakkan terhadap harta kekayaan milik Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Pinangsia, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994;
7. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini atau *ex aquo et bono*;

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

- Gugatan Penggugat kurang pihak;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300 tertanggal 4 November 2011 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 301 tertanggal 4 November 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Suwarni Sukiman, SH.;

3. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah hutang piutang dengan nilai pokok Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah);
4. Menyatakan suku bunga untuk hutang piutang para pihak adalah 12% (dua belas persen) pertahun;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan segera Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2782/Pinangsia kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi setelah dilunasinya hutang;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, bantahan, banding ataupun kasasi; Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan putusan Nomor 199/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt tanggal 5 Januari 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 392 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

Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Pinangsia sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994 atas nama Tergugat kepada Penggugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara *a quo* seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 431/Pdt/2016/PT DKI tanggal 5 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 199/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt tanggal 5 Januari 2016, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai butir ke 1 (satu) dari amar Putusan tersebut, sehingga amar Putusan selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terdapat diatasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Pinangsia

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994 atas nama Tergugat kepada Penggugat;

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara *a quo* seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (*inkract van gewijsde*);
4. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 199/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 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 5 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 14 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsvansi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 300 tertanggal 4 November 2011(PPJB) dan Pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor 301 tertanggal 4 November 2011 yang ditanda tangani dihadapan Notaris Suwarni Sukiman, S.H.;
3. Menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan nilai hutang pokok sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah) dan suku bunga yang berlaku yaitu 12% pertahun (dua belas persen pertahun);
4. Memerintahkan kepada Terbanding untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Pinangsia sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994 kepada Pemanding;

Atau bilamana Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 31 Agustus 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 14 Agustus 2017, dan kontra memori kasasi tanggal 31 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

*Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta telah benar menerapkan hukum dengan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa Tergugat membenarkan memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan dalam hubungan hukum tersebut ternyata Tergugat tidak melaksanakan atau memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 300 tanggal 4 November 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Suwarni Sukiman, S.H., atas sebidang tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia seluas 81 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta Barat;

Bahwa dengan demikian Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Penggugat karena setelah Penggugat membayar lunas atas sebidang tanah *a quo* sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat, ternyata sampai lewat tenggang waktu yang disepakati dalam perjanjian *a quo*, Tergugat tidak juga menyerahkan fisik tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai penambahan amar dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MARTO SUMARTO 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 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



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;

**M E N G A D I L I :**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MARTO SUMARTO** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 431/PDT/2016/PT DKI tanggal 5 Desember 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 199/Pdt.G/2015/PN Jkt Brt tanggal 5 Januari 2016 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2782/Pinangsia, seluas 81 m<sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Pinangsia sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1331/1994 tertanggal 14 Februari 1994 atas nama Tergugat kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara *a quo* seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 392 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- 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 Senin, tanggal 26 Maret 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.,

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

Ttd.

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 392 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)



Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, 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 1988031 001