



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

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

KEMALA SARI SUNANDAR, bertempat tinggal di *The Residence* D-9, Ambarketawang, Gamping, Sleman DIY, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fachim Fahmi, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Kresna, Nomor 216 A (barat UMY terpadu) Ngebel, Kelurahan Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **NYONYA SRI MURWANI**, bertempat tinggal di Gang Merpati 70, Gedong Kuning, Kelurahan Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul DIY;
2. **TUAN HARYONO DERMAWAN R**, bertempat tinggal di Gang Merpati 70, Gedong Kuning, Kelurahan Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul DIY;

Para 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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan merugikan Para Penggugat;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 493 seluas 1.009 m², Surat Ukur Nomor 11.442/1989 yang terletak di Jalan Kopen Utama Nomor 3B, Kelurahan Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang tercatat atas nama Sri Muwarni adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 493 seluas 1.009 m², Surat Ukur Nomor 11.442/1989 yang terletak di Jalan Kopen Utama Nomor 3B, Kelurahan Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang tercatat atas nama Sri Muwarni kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar:

Kerugian materiil:

	Kekurangan pembayaran	Rp975.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah),
	Keuntungan (<i>windsorving</i>)	Rp975.000.000,00 X 5% X 40 bulan =Rp.1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah),
	Total	Rp2.925.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);

Kerugian moril:

Para Penggugat merasa sangat tidak dihormati dan dilecehkan atas perbuatan Tergugat dan atau oleh sikap-sikap Tergugat yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); Bahwa apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Para Penggugat, maka jumlah kerugian yang dialami Para Penggugat adalah sebesar Rp3.425.000.000,00 (tiga miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet* dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libels*);
- Bahwa gugatan Para Penggugat prematur;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian jual beli bertahap yang disepakati dan ditandatangani oleh Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi tanggal 16 Desember 2013 adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan inkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi dengan tidak mau membantu memperlancar proses pengajuan kredit di bank sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Desember 2013;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian sejumlah $\text{Rp}585.000.000,00 \times 5 = \text{Rp. Rp}2.925.000.000,00$ (dua miliar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) baik ada banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Smn tanggal 25 September

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 94 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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 493 seluas 1.009 m², Surat Ukur Nomor 11.442/1989 yang terletak di Jalan Kopen Utama Nomor 3B, Kelurahan Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang tercatat atas nama Sri Murwani adalah batal;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 493 seluas 1.009 m², Surat Ukur Nomor 11.442/1989 yang terletak di Jalan Kopen Utama Nomor 3B, Kelurahan Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang tercatat atas nama Sri Murwani kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp921.000,00 (sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT YYK tanggal 19 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Mei 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 94 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 pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juni 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 11 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi: Kemala Sari Sunandar;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 150/PDT/2018/PT YYK yang diputus pada tanggal 19 April 2019 dan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Smn yang diputus pada tanggal 25 September 2018;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 94 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 teruat 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)



Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat terbukti telah wanprestasi atas perjanjian jual beli bertahap antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli tertanggal 16 Desember 2013, dimana Tergugat tidak membayar lunas harga tanah objek sengketa sesuai waktu yang diperjanjikan;

Bahwa dengan demikian perjanjian tersebut menjadi batal dan Tergugat harus menyerahkan kembali objek jual beli yang belum dilunasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: KEMALA SARI SUNANDAR, 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 Mahkamah Agung sebagaimana 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: **KEMALA SARI SUNANDAR**, 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 Rabu, tanggal 29 Januari 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, 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.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 94 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)

