



PUTUSAN
Nomor 5082 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MAHRUP, beralamat di Tira Wage Residen Nomor 17, RT 003/RW 005, Kelurahan Wage, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alfian, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Alfian, S.H., M.H., beralamat di Jalan Pasar Baruga RT 015/RW 005, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020;
Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat;

L a w a n

ALFRIDA MINI RANDAN, S.Hut., beralamat di Jalan Malik I Nomor 11, RT 011/RW 004, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandango, Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Kamal S, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum M. Kamal S, S.H., M.H., & Abdul Rahman, S.H., beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Lorong Bolubu Nomor 5, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2020;
Termohon Kasasi, dahulu Penggugat;

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 surat gugatan beserta perubahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa perikatan jual beli pada tanggal 3 Agustus antara Para Penggugat dan Tergugat dengan objek tanah milik Penggugat seluas 6.848 m² (enam ribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut., (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp1.712.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua belas juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas perikatan jual beli tanah sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas, dengan tidak membayar lunas harga tanah milik Penggugat sampai dengan batas akhir tanggal 3 Agustus 2019;
4. Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah pada tanggal 3 Agustus 2017 antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas;
5. Menyatakan bahwa uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada (uang panjar hangus);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat memenuhi isi perikatan selama 4 (empat) bulan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai seketika putusan atas gugatan *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku;

Subsider:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur mengenai subjek hukum;
- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022

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 terhadap gugatan tersebut Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kendari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiel sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta imateriil sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat dan beban apapun;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Tergugat tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
5. Menghukum Tergugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi., tanggal 2 September 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perikatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas perikatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 tersebut;
4. Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 tersebut;
5. Menyatakan uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 68/PDT/2020/PT KDI., tanggal 3 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Desember 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Desember 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022



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 28 Desember 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari perkara Nomor 68/PDT/2020/PT KDI., tertanggal 3 Desember 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kendari perkara Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi, tertanggal 2 September 2020. Dan mohon untuk mengadili sendiri perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya karena tidak berdasar hukum;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 3 Agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat/Pemohon Kasasi;
3. Menyatakan uang muka/panjar tanah milik Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat yang telah dibayar kepada Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dianggap ada dan sah menurut hukum;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau jika Majelis Kasasi Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 Januari 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 28 Desember 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 13 Januari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022



Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, bahwa perikatan jual beli tanggal 3 Agustus 2017 antara Penggugat (Alfrida Mini Randan, S.Hut.) dan Tergugat (Mahrup) tentang jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut., dengan harga Rp1.712.000.000,00 dengan harga per meter tanah sebesar Rp250.000,00 dan disepakati Tergugat membayar sebesar 10% dari nilai jual beli yaitu sebesar Rp171.200.000,00 dan Tergugat telah membayar sebesar Rp100.000.000,00 tetapi selanjutnya Tergugat tidak lagi membayar sampai saat ini, oleh karena itu Tergugat telah wanprestasi sehingga perjanjian antara Penggugat dan Tergugat batal;

Bahwa namun demikian oleh karena mengenai uang muka tidak diperjanjikan apabila para pihak tidak menepati perjanjian uang muka menjadi hangus, maka dipandang adil apabila uang muka dikembalikan sebesar 50% dari yang telah diterima oleh Penggugat, sehingga yang dikembalikan kepada Tergugat adalah sebesar Rp50.000.000,00;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Mahrup, tersebut harus ditolak dengan perbaikan uang muka dikembalikan sebesar Rp50.000.000,00;

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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MAHRUP**, tersebut;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 68/PDT/2020/PT KDI., tanggal 3 Desember 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi., tanggal 2 September 2020 sehingga selengkapnya menjadi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perikatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas perikatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 tersebut;
4. Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 3 Agustus 2017 tersebut;
5. Memerintahkan agar uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikembalikan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 3. Menghukum Termohon 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 Jumat, tanggal 30 Desember 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022

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

Para Anggota tersebut dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 5082 K/Pdt/2022