



PUTUSAN

Nomor 3641 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TUAN SANTOSO WIJAYA d/h WIE, DJING SAN, bertempat tinggal di Jalan Petemon I Nomor 46, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djody Soegiharto, S.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan KH. Misbach Nomor 10, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding juga Terbanding;

L a w a n :

1. H. ABDUL WAHAB;

2. Ny. FARIDA, keduanya bertempat tinggal di Jalan Raya Brebek Nomor 34, RT 2/RW 2, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Adil Pranadjaja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Simpang Dukuh 38-40, Andika Plaza Building B1-38Q, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2015;

Para Termohon Kasasi I juga Para Pemohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Terbanding juga Para Pembanding;

D a n

ACHMAD NURUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Kiriman Dalam Nomor 10 A, Desa Kepuh Kiriman, RT 1/RW 1, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat/Pembanding juga Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi I juga Para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding juga Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa bermula dari adanya hubungan jual beli imitasi plastik antara Penggugat dengan Turut Tergugat di "UD. Karya Baru", Jalan Kramat Gantung Surabaya, pada kurun waktu tahun 2001 sampai dengan 2003, Turut Tergugat telah mengambil barang-barang imitasi plastik dari Penggugat untuk dijual kembali kepada pihak ketiga lain;
2. Bahwa mengingat, bahwa hubungan antara Penggugat dengan Turut Tergugat untuk jual beli barang-barang imitasi plastik sudah lama dan berjalan baik, maka Turut Tergugat setelah mengambil barang-barang imitasi plastik dari Penggugat, sebagian pembayaran dilakukan pada saat pengambilan barang-barang imitasi plastik dan sisanya dilunasi pada saat kemudian dengan pertimbangan, bahwa usaha Turut Tergugat tidak terbatas pada penjualan barang-barang imitasi plastik saja, tetapi juga masih ada barang-barang lain yang menjadi usaha Turut Tergugat;
3. Bahwa pada saat Penggugat menjalin hubungan jual beli barang-barang imitasi plastik dengan Turut Tergugat, kemudian datang Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat bersama Turut Tergugat berkehendak melakukan usaha seperti halnya Turut Tergugat. Dan atas rekomendasi dari Turut Tergugat, kemudian Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat juga melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat atas barang-barang imitasi plastik yang syarat dan ketentuan diperlakukan sama seperti halnya yang dilakukan Turut Tergugat;
4. Bahwa oleh karena Turut Tergugat merekomendasi sosok kesungguhan dan iktikad dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dan begitu pula pada diri Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat yang pada waktu itu sanggup dan bersedia akan memenuhi persyaratan yang ditentukan sesuai norma jual beli imitasi plastik, kemudian Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat juga menjalin hubungan hukum dengan Penggugat untuk jual beli imitasi plastik, yang kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat akan dijual kembali kepada khalayak;

Halaman 2 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



5. Bahwa pada mulanya, hubungan usaha antara Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat berjalan baik, lancar dan saling menguntungkan, sehingga dalam hal pengambilan barang imitasi plastik dari Penggugat selalu Penggugat layani dengan baik, karena Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat juga melakukan prestasi sebagaimana ditentukan dan disepakati bersama;
6. Bahwa dalam perjalanan waktu, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat mulai terlambat dalam melakukan pembayaran atas barang-barang imitasi plastik kepada Penggugat. Dan terhadap kenyataan demikian, Penggugat berusaha menghubungi Turut Tergugat, agar menyelesaikan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk melakukan pembayaran atas barang-barang imitasi plastik yang telah diambilnya, mengingat Turut Tergugat yang pada waktu itu juga sanggup dan bersedia untuk membantu apabila pada diri Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat terlambat melakukan pembayaran kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dimaksud;
7. Bahwa oleh karena pembayaran yang semestinya dilakukan melebihi waktu yang ditentukan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran atas pengambilan barang-barang imitasi plastik kepada Penggugat, kemudian disepakati, bahwa semua kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat dimaksud, akan dibayar apabila Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat berhasil melakukan penjualan atas:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
 - b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah;
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;



- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Dan khusus terhadap sebidang tanah atas nama Mudawamah dimaksud, sesuai pengakuan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat sebenarnya adalah menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat;

8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat cukup lama tidak melakukan pembayaran atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dimaksud, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat menawarkan kepada Penggugat agar Penggugat mau menerima kekurangan pembayaran atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dengan jalan membeli sendiri atas:

a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
- Sebelah Timur : Tanah m81;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
- Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Yang pembayarannya dikompensasikan dengan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat *a quo*. Dan apabila masih terdapat kekurangan pembayaran atas harga yang telah disepakati, maka Penggugat wajib menambah kekurangan atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan sebidang tanah pekarangan *a quo*;

9. Bahwa apabila uang harga pembelian atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan sebidang tanah pekarangan dimaksud, harganya masih dibawah nilai uang pengambilan barang imitasi plastik yang telah diambil oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, maka Tergugat I



dan Tergugat II atau Para Tergugat sanggup dan bersedia melunasi sisa pembayaran atas pengambilan barang-barang imitasi plastik yang telah Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat ambil dari Penggugat;

10. Bahwa atas tawaran dimaksud, juga dikonfirmasi kepada Turut Tergugat. Dan atas penawaran yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, Turut Tergugat berusaha untuk mencari solusi dan akhirnya disepakati, atas penawaran dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, akan tetapi masih ada syarat lagi agar:
 - Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat setelah terjadi kesepakatan peralihan hak atas sebidang tanah dengan cara jual beli dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah penandatanganan kesepakatan untuk mengadakan peralihan hak dengan cara jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan sebidang tanah pekarangan, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang Penggugat kutip pada Poin 7 dan 8 posita, diberi waktu selama 3 (tiga) tahun untuk menempati dan memanfaatkannya, tanpa melakukan pembayaran dalam bentuk sewa;
11. Bahwa persyaratan dimaksud juga disetujui bersama oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, yang hal ini juga diketahui oleh Turut Tergugat, sehingga dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 8 tanggal 3 September 2003 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat telah sepakat dan menandatangani akta, dibuat dihadapan Ratna Letiani Satria, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo dengan disertai Surat Kuasa Mutlak Nomor 9 tanggal 3 September 2003 dari Tergugat I kepada Penggugat dibuat dihadapan Ratna Letiani Satria, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo. (Terlampir bukti bertanda P-1 dan P-2);
12. Bahwa untuk tanah pekarangan, dengan pertimbangan, bahwa alas haknya berupa petok D, maka proses jual belinya akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama Tergugat I. Sedangkan mengenai proses pengurusan terbitnya alas hak kepemilikan hak atas tanah, akan diurus oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat;
13. Bahwa sebagai bukti, bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat telah sepakat mengadakan perjanjian peralihan hak dengan cara jual beli, atas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
- b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Dengan Penggugat, maka pada tanggal 4 September 2003, secara tersendiri telah dibuat perjanjian yang disamping materi perjanjian tersebut memuat klausul tentang kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat mengadakan pengurusan pembelian atas tanah pekarangan menjadi atas nama Tergugat I yang nantinya akan dialihkan kepada Penggugat, maka dalam perjanjian dimaksud, juga mencantumkan tentang:

- Pemberian hak dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk menempati dan memanfaatkan:
- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
 - b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Selama 3 (tiga) tahun dan setelah jangka waktu yang ditentukan berakhir, secara suka rela akan menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, yang sebelumnya didahului dengan adanya peralihan hak atas tanah pekarangan dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat. (Terlampir bukti bertanda P-3);

14. Bahwa terbitnya bukti bertanda P-1, P-2 dan P-3 dimaksud, yang dalam bukti bertanda P-2 juga terdapat surat kuasa menjual dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat melakukan transaksi jual beli atas:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

Yang kemudian dengan adanya akta jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah atas nama Tergugat I dimaksud, akhirnya:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

Telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Santoso Wijaya d/h Wie Djing San Penggugat, yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993, Nomor 6033/1993. (Terlampir bukti bertanda P-4);

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



15. Bahwa mengenai:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Atas campur tangan Penggugat, akhirnya dengan mengeluarkan beberapa tambahan uang sebagai biaya pengurusan dan pengambilan sertifikat atas tanah pekarangan dimaksud, terbit alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 767, Desa Berbek, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2009, Nomor 00103/18.12/2009, seluas 65 m² atas nama Haji Abdul Wahib Tergugat I dan sepengetahuan Para Tergugat, asli bukti bertanda P-4 ada dan dalam penguasaan Penggugat. (Terlampir bukti bertanda P-5);

16. Bahwa 3 (tiga) tahun setelah tanggal 14 Desember 2003 tepatnya tanggal 14 Desember 2006, Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat agar mengosongkan:

- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
- b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong. Akan tetapi tidak ada iktikad dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para



Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

17. Bahwa selain itu, Penggugat juga meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat agar setelah terbit alas hak atas sebidang tanah pekarangan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 767 atas nama Abdul Wahib Tergugat I mengadakan peralihan hak dengan cara jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kabupaten Sidoarjo dengan Penggugat;

18. Bahwa telah beberapa kali Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk mengosongkan:

a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
- Sebelah Timur : Tanah m81;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
- Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Kepada Penggugat sekaligus mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 767 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kabupaten Sidoarjo. Akan tetapi upaya yang telah Penggugat lakukan dimaksud, tidak mendapat perhatian dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, bahkan ada kecenderungan dari Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat untuk mengabaikan dan menghindarinya;

19. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dimaksud, dikualifikasi sebagai telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Dan karenanya, disamping Penggugat berhak memohon kepada Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sidoarjo, agar Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik, masing-masing:

- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
- b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat juga harus dihukum untuk melakukan peralihan hak dengan cara jual beli dengan Penggugat atas:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap;

20. Bahwa mengingat Penggugat merupakan subjek hukum yang dirugikan sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dimaksud, maka terhadap:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru,

Halaman 10 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
- Sebelah Timur : Tanah m81;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

Yang apabila disewakan kepada pihak lain, dalam setiap tahunnya akan mendapatkan penghasilan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Sehingga penempatan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat selama sekitar 7 (tujuh) tahun, dihitung mulai tanggal 14 Desember 2006 sampai dengan tanggal 14 Desember 2013 atau selama 7 (tujuh) tahun:
 $= 7 \times \text{Rp}25.000.000,00 = \text{Rp}175.000.000,00$ (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Sedangkan rincian kerugian atas:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Yang apabila disewakan kepada pihak lain dan setiap tahunnya akan menghasilkan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sehingga perhitungan mulai tanggal 14 Desember 2006 sampai dengan tanggal 14 Desember 2013 atau selama 7 (tujuh) tahun:
 $= 7 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}105.000.000,00$ (seratus lima juta rupiah);

21. Bahwa rincian kerugian Penggugat yang secara tanggung renteng harus menjadi beban tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dimaksud, kesemuanya adalah sebesar:

$= \text{Rp}175.000.000,00 + \text{Rp}105.000.000,00 = \text{Rp}280.000.000,00$ (dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang jumlah uang dimaksud, harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

22. Bahwa rincian uang kerugian yang secara tanggung renteng harus menjadi beban tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat kepada Penggugat dimaksud, masih harus diperhitungkan mulai tanggal 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 atau kesemuanya sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) setiap bulan sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap;

23. Bahwa selain itu, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat secara tanggung renteng harus pula dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan putusan perkara ini secara suka rela dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau oleh Para Tergugat;

24. Bahwa mengingat Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat harus dihukum untuk melakukan peralihan hak, berupa jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo yang wilayah hukumnya di Kabupaten Sidoarjo dan harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat harus dihukum membayar uang keterlambatan yang rinciannya menjadi satu kesatuan dengan rincian uang keterlambatan sebagaimana Penggugat uraikan di atas;

25. Bahwa mengingat:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
- Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Asli sertifikatnya telah ada pada Penggugat yang atas kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat telah Penggugat ambil dari pihak ketiga, karena dijadikan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, maka penguasaan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 767 dalam bukti bertanda P-5 oleh Penggugat adalah sah, benar dan harus mendapat perlindungan hukum;

26. Bahwa dengan pertimbangan, bahwa bukti bertanda P-5 masih atas nama Tergugat I, maka sebelum menjatuhkan putusan akhir, mengharap perkenan

Halaman 12 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016

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

Pengadilan Negeri Sidoarjo, meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

27. Bahwa untuk menjamin hak-hak hukum Penggugat, mengharap perkenan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebelum menjatuhkan putusan akhir meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas:

- Barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, yang secara rinci akan Penggugat sebutkan kemudian;

28. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti sah dan kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum, mengharap perkenan Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan, agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan lain. (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atas hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, mengharap perkenan bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas:

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;

Dan barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak lain milik Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, yang secara rinci akan Penggugat sebutkan kemudian;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdata;
4. Menyatakan bukti bertanda:
 - P-1 Berupa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 8 tanggal 3 September 2003, dibuat dihadapan Ratna Letiani Satria, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo;
 - P-2 Berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 9, tanggal 3 September 2003 yang diterbitkan oleh Ratna Letiani Satria, S.H., Notaris/PPAT di Waru-Sidoarjo;
 - P-3 Berupa perjanjian antara Wie Djing San sebagai pihak kesatu dengan Haji Abdul Habib sebagai pihak kedua tentang pembelian atas sebidang tanah hak milik dalam Sertifikat Nomor 130, Desa Berbek, seluas 256 m² terletak di Jalan Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo atas nama Abdul Wahib dan sebidang tanah pekarangan terletak di Desa Berbek III A seluas 70 m² atas nama Mudawamah;Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat;
5. Menyatakan, Penggugat adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I;
6. Menyatakan, penguasaan asli bukti bertanda P-5, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 767, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2009, Nomor 00103/18.12/2009, seluas 65 m², terletak di Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo oleh Penggugat adalah sah, benar dan harus dilindungi hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, atas:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
- b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah;
- Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat melaksanakan peralihan hak dengan cara jual beli dengan Penggugat, atas:
- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
 - Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
 - Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
 - Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam;
- Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 767, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2009, Nomor 00103/18.12/2009, seluas 65 m² atas nama H. Abdul Wahib, sebagaimana bukti bertanda P-5 dengan Penggugat sebagai pembeli dengan harga yang telah ditentukan sebelumnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo di wilayah kerja Kabupaten Sidoarjo, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) setiap tahun kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus,

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016

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)



dihitung sejak tanggal 14 Desember 2013 sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, dihitung sejak 7 (tujuh) hari putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini;
12. Menyatakan, putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh untuk mentaati putusan perkara ini;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Gugatan kurang pihak/*plurium litis consortium*;

1. Bahwa dalam gugatannya dalam halaman 6 poin 14, Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik Nomor 130, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib/Tergugat I telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Penggugat, dimana peralihan hak tersebut dilakukan dengan cara jual beli dihadapan Notaris Ratna Letiani Satria, S.H;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai gugatan yang kurang pihak, karena dalam akta jual beli atas tanah bersertifikat tentunya harus mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam gugatan Penggugat telah jelas tidak melibatkan dan mengikutsertakan:
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
 - b. Notaris Ratna Letiani Satria, S.H;



3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor:
 - a. Nomor 78 K/Sip/1072, tanggal 11 Oktober 1975, gugatan kurang pihak atau tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima;
 - b. Nomor 1412 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976, bahwa tidak dapatnya diterima gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat;

Gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*;

1. Bahwa formulasi gugatan Penggugat rancu atau kabur, dimana dalam gugatannya tidak diuraikan secara jelas mengenai berapa jumlah kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dari Penggugat;
Hal ini haruslah diuraikan secara jelas dan lengkap dalam surat gugatan agar fakta-fakta yang terjadi terkait *a quo* menjadi terang;
2. Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada poin 9 adalah Penggugat mendalilkan Para Tergugat melakukan wanprestasi yang dimulai dari Para Tergugat yang tidak dapat melakukan pembayaran atas pengambilan barang imitasi plastik kepada Penggugat;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menyebutkan jumlah kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dari Penggugat;
4. Bahwa dalil wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat menurut Yahya Harahap, Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, wanprestasi terjadi apabila debitur:
 - a. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau;
 - b. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
 - c. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;
5. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan Para Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran atas pengambilan barang-barang imitasi plastik kepada Penggugat;
6. Bahwa dalam mengajukan gugatan, Penggugat dalam posita atau *fundamentum petendi* untuk memenuhi syarat formil harus menjelaskan mengenai dasar hukum (*rechts ground*) dan dasar fakta (*fatelijke ground*);



7. Bahwa dengan tidak diketahuinya dan tidak ada rincian secara jelas jumlah kewajiban Para Tergugat, maka dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan pun juga tidak jelas;
8. Bahwa dalam Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2013, halaman 449, disebutkan apabila dalil gugatan tidak memenuhi dasar hukum dan dasar fakta, maka dalil gugatan itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sudah patut gugatan Penggugat sudah tidak jelas mengenai nilai kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat, dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil;
10. Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) sehingga sebagaimana yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 811, bahwa dalam Pasal 123 ayat (1) HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1996:
 - a. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
 - b. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau kurang pihak/*plurium litis consortium*;
 - c. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*, atau;
 - d. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya;

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil (surat kuasa, *error in persona*, *obscuur libel*, *premature*, kadaluwarsa, *nebis in idem*), putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda., tanggal 23 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji;



3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah dan bangunan rumah yang di atasnya di Jalan Berbek Nomor 34, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo Sertifikat Hak Milik Nomor 130 Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, *dengan batas-batas:*
 - Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
 - Sebelah Timur : Tanah m81;
 - Sebelah Selatan : Saluran air;
 - Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah yang dikuasainya berupa bidang tanah yang terletak di Jalan Berbek Nomor 34, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo Sertifikat Hak Milik Nomor 130 dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara;
5. Menyatakan penguasaan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 767 yang dilakukan Penggugat adalah sah;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tunai setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp531.000,00 (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 178/PDT/2015/PT Sby., tanggal 6 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Para Tergugat/Para Pembanding masing-masing pada tanggal 7 Oktober 2015 dan tanggal 9 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dan Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan masing-masing kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 12 Oktober 2015 dan tanggal 15 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo masing-masing pada tanggal 19 Oktober 2015 dan tanggal 22 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda., dan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda., *juncto* Nomor 178/PDT/2015/PT SBY., yang dibuat oleh Wakil Panitera dan Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 27 Oktober 2015 dan tanggal 4 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding juga Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Para Tergugat pada tanggal 19 November 2015;
- Turut Tergugat pada tanggal 5 November 2015;

Bahwa atas memori kasasi dari Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding juga Terbanding tersebut, tidak diajukan tanggapan memori kasasi;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I/Para Tergugat/Para Terbanding juga Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 16 Februari 2016;
- Turut Tergugat pada tanggal 10 November 2015;

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding juga Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 25 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi I, II *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi I, II tersebut secara formal dapat diterima;

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

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding juga Terbanding:

1. Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara *a quo*, berdasarkan alasan-alasan seperti terurai di bawah ini;
2. Bahwa pertama-tama Pemohon Kasasi mencatat putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara *a quo* adalah terlalu *sumir*, tanpa memberikan

Halaman 20 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



pertimbangan hukum yang baik dan benar sekalipun Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya telah panjang lebar menguraikan fakta dan alasan-alasan banding;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya hanya secara singkat saja menyatakan, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara *a quo*, telah memuat alasan-alasan hukum yang benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;
4. Bahwa dengan demikian, maka secara nyata Majelis Pengadilan Tinggi Surabaya, tidak mau repot-repot memberi pertimbangan hukum sendiri, sekalipun Pemohon Kasasi telah dengan cermat menguraikan alasan dan keberatan dalam memori bandingnya atas putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa pokok masalah dalam perkara *a quo*, adalah mengenai perjanjian yang sah yang telah dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan II, yaitu bukti bertanda P-3, yang di dalam perjanjian tersebut, adalah menyangkut 2 (dua) bidang tanah, masing-masing:
 - a. Seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi Nomor 6033/1993, tertanggal 26 November 1993;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 767, seluas 65 m²;
6. Bahwa mengenai kedua bidang serta sertifikat-sertifikatnya telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo *vide* Petitum Nomor 3 dan Nomor 5, yang pada intinya memutuskan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pemilik dari tanah-tanah serta bangunannya;
7. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak memutuskan dengan *serta merta* seperti mana dimohonkan Penggugat/Pemohon Kasasi, maka sekarang timbul masalah, bahwa Termohon Kasasi I dan II tidak mau mengosongkan rumah Jalan Berbek Nomor 34, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo *ex* Sertifikat Hak Milik Nomor 130 tersebut di atas;
8. Bahwa iktikad buruk dari Para Termohon Kasasi I dan II lebih-lebih kelihatan dengan mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara *a quo*. Permohonan banding mana dari Termohon Kasasi I dan II tidak disertai memori banding;
9. Bahwa seperti lazimnya suatu permohonan banding atau kasasi disertai memori banding atau kasasi di dalam mana diajukan keberatan-keberatan terhadap putusannya, apabila tidak ada memorinya, maka tidak diketahui



alasan-alasan atau keberatan-keberatannya mengajukan banding dan atau kasasi;

10. Bahwa Para Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II dengan telah mengajukan banding hanya dengan satu tujuan tidak lain hanya mengulur-ngulur waktu supaya dapat lebih lama menempati rumah Jalan Berbek Nomor 34 tersebut di atas. Sungguh amat disesalkan, bahwa permohonan serta merta dalam perkara tidak dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo;
11. Bahwa sebenarnya oleh Penggugat/Pemohon Kasasi telah diperingatkan dalam memori bandingnya tanggal 20 November 2014 butir 15 dan 16, namun oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, seolah-olah tidak membacanya peringatan tadi serta diabaikan saja dengan demikian, maka akibatnya sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi;
12. Bahwa sebenarnya sudah cukup lama (lebih dari 7 (tujuh) tahun terlambat mengosongkan) Para Termohon Kasasi I dan II menikmati dan menempati rumah Jalan Berbek Nomor 34 tersebut di atas dengan cuma-cuma. Tidak ada lagi alasan atau dasar hukum yang dapat dipakai bagi Para Termohon Kasasi I dan II untuk tetap tinggal dan menempati rumah Jalan Berbek Nomor 34 yang dimaksud di atas. Para Termohon Kasasi I dan II harus segera angkat kaki dan mengosongkan seluruh rumah Jalan Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo tersebut;
13. Bahwa semua uraian di atas ini dimaksudkan, agar Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini mendapat gambaran yang *pasti mengenai kejadian serta fakta-fakta yang terungkap selama* persidangan perkara ini, terutama yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
14. Bahwa dalam putusan banding di Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan menjadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Sidoarjo) sebagai dasar pertimbangan hukum sendiri dari Majelis Hakim Tinggi Surabaya dalam memutus perkara *a quo*;
15. Bahwa konsekuensinya, semua pertimbangan hukum baik yang salah maupun yang benar dari Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Sidoarjo) menjadi juga pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusan perkara *a quo*;
16. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo telah membuat kesalahan dalam mempertimbangkan isi dan maksud perjanjian Bukti P.3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kongkritnya Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberi penafsiran tersendiri atas perjanjian Bukti P.3 tersebut. Terutama mengenai denda Rp100.000,00 tiap hari untuk keterlambatan *mengosongkan rumah* Jalan *Bergek Nomor 34, Kecamatan Berbek*, Kabupaten Sidoarjo tersebut di atas. Mohon periksa halaman 41 putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo perkara *a quo*;

17. Bahwa suatu perjanjian yang sudah jelas dan yang dibuat secara sah antara pihak-pihak, merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat demikian bunyi Pasal 1338 KUHPerdara. Lebih lanjut, maka persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;
18. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara, apabila kata-kata suatu persetujuan sudah jelas, maka tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran = dengan alasan apapun juga;
19. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Sidoarjo telah melakukan kesalahan, maka demikian pula secara otomatis Pengadilan Tinggi Surabaya melakukan kesalahan. Inilah akibat daripada secara gampang mengambil alih pertimbangan hukum yang bertentangan dengan undang-undang;
20. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas inilah sudah cukup alasan bagi Pemohon Kasasi untuk mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk mendapatkan putusan yang lebih baik dan adil, yang tidak bertentangan dengan hukum/undang-undang;
21. Bahwa tentang kepemilikan yang sah dari Pemohon Kasasi mengenai rumah Jalan Berbek Nomor 34 (*vide* Sertifikat Hak Milik Nomor 130, seluas 256 m² dan tanah seluas 65 m² *vide* Sertifikat Hak Milik Nomor 767) seperti yang tersebut di atas adalah fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak lagi perlu dipersoalkan;
22. Bahwa Pemohon Kasasi hingga saat inipun tidak dapat menempati, menguasai rumah dan tanah tersebut di atas, sudah membuktikan kerugian yang besar bagi Pemohon Kasasi untuk kerugian mana sudah adil menurut hukum dan pantas, bahwa Termohon Kasasi I dan II secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Pemohon Kasasi;
23. Bahwa apabila rumah dan tanah tersebut di atas disewakan, maka untuk rumah Rp25.000.000,00 pertahun dan untuk tanah Rp15.000.000,00 pertahun, maka kehilangan penghasilan dari Pemohon Kasasi menjadi 7 x Rp25.000.000,00 ditambah 7 x Rp15.000.000,00 = Rp280.000.000,00 = (*dihitung 7 (tujuh) tahun keterlambatan mengosongkan* hingga 14 Desember 2013);

Halaman 23 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



24. Bahwa sesuai perjanjian Bukti P.3, maka untuk keterlambatan mengosongkan ada denda Rp100.000,00 perhari, apabila dihitung, maka $7 \times 365 \text{ (hari)} \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}255.500.000,00$ yang harus dibayar oleh Termohon Kasasi I dan II kepada Pemohon Kasasi;

25. Bahwa kerugian yang diderita Pemohon Kasasi yang harus dibayar oleh Para Termohon Kasasi I dan II juga ditambahkan dengan Rp25.000.000,00 + Rp15.000.000,00 = Rp40.000.000,00 pertahun terhitung mulai Desember 2013 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Terbanding juga Para Pembanding:

Keberatan Pertama:

Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dan telah melanggar hukum khususnya hukum acara perdata yang berkaitan dengan eksepsi Pemohon Kasasi terkait gugatan Termohon Kasasi yang kabur/*obscuur libel*;

1. Bahwa *Judex Facti* telah menolak eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi mengenai gugatan Termohon Kasasi yang kabur/*obscuur libel* karena dalam formulasi gugatan Termohon Kasasi rancu atau kabur, dimana dalam gugatan tersebut tidak diuraikan secara jelas mengenai berapa jumlah kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dari Penggugat, dengan pertimbangan:

“Menimbang, bahwa asal muasal perkara ini memang bermula dari adanya pengambilan barang berupa imitasi plastik oleh Para Tergugat dari Penggugat, akan tetapi prestasi yang dituntut Penggugat dalam perkara ini bukan melaksanakan pembayaran sejumlah uang melainkan menuntut agar Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat”;

“Menimbang, bahwa oleh karena prestasi yang diharapkan berupa penyerahan objek sengketa, maka dengan tidak disebutkannya berapa kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang tersebut tidaklah menjadikan gugatan ini kabur, dengan demikian eksepsi yang diajukan Para Tergugat dalam hal ini tidak beralasan”;

(*vide* halaman 33 sampai dengan 34 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);

2. Bahwa Pemohon Kasasi menilai pertimbangan *Judex Facti a quo* sangat keliru dan telah salah dalam menerapkan hukum, sebab pokok permasalahan dalam gugatan Termohon Kasasi adalah berawal dari Para Pemohon Kasasi yang tidak dapat melakukan pembayaran atas pengambilan barang imitasi plastik kepada Termohon Kasasi kemudian hal



tersebut menjadi salah satu dasar Termohon Kasasi dalam dalilnya yang menyatakan kewajiban Para Pemohon Kasasi atas pengambilan barang-barang imitasi plastik kepada Termohon Kasasi akan dibayar dengan perjanjian Termohon Kasasi membeli aset Para Pemohon Kasasi yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib/Tergugat I;
- b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek IIIA, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², persil 52 d.II dalam petok 204 atas nama Mudawamah;

Sehingga tentunya Termohon Kasasi harus menyebutkan jumlah nilai kewajiban Para Pemohon Kasasi atas pengambilan barang imitasi dari Termohon Kasasi yang menjadi dasar dari dalil gugatan Termohon Kasasi yang menyatakan nilai kewajiban Para Pemohon Kasasi dibayar dengan perjanjian Termohon Kasasi membeli aset Para Pemohon Kasasi, karena nilai kewajiban Para Pemohon Kasasi tersebut merupakan hal yang esensial yang menjadi dasar yang menentukan apakah dalil Termohon Kasasi tersebut dapat dibuktikan atau tidak, selain itu Termohon Kasasi juga tidak menyebutkan apakah nilai aset-aset yang dalam dalil Termohon Kasasi dinyatakan dibeli Termohon Kasasi dari Para Pemohon Kasasi telah sesuai dengan nilai kewajiban Para Pemohon Kasasi;

3. Bahwa dengan tidak diketahuinya dan tidak ada rincian secara jelas jumlah kewajiban Para Pemohon Kasasi sebagai hal yang esensial dalam gugatan ini, maka dasar Termohon untuk mengajukan gugatan pun juga tidak jelas;

4. Bahwa adanya dasar Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatan juga jelas, hal itu dilihat dalam pertimbangan *Judex Facti* yang menyebutkan yaitu: "Menimbang, bahwa pada petitum ini Penggugat tidak menyebutkan perbuatan Para Tergugat yang mana yang harus dinyatakan ingkar janji, (*vide* halaman 37 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);

Berdasarkan hal tersebut maka telah jelas bahwa gugatan Termohon Kasasi, bahkan tidak menyebutkan hal mana yang menjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi. Dengan demikian maka telah jelas bahwa gugatan Termohon Kasasi adalah gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscur libel*). Dan seharusnya *Judex Facti* tidak perlu



memeriksa pokok perkara dalam perkara ini karena memang gugatan Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat formil dalam gugatan;

Bahwa Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2013, halaman 449, disebutkan apabila dalil gugatan tidak memenuhi dasar hukum dan dasar fakta, maka dalil gugatan itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sudah patut gugatan Termohon Kasasi sudah tidak jelas mengenai nilai kewajiban yang harus dibayarkan oleh Para Pemohon Kasasi, dengan demikian gugatan Termohon Kasasi adalah gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu sehingga gugatan Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat formil;

5. Bahwa dengan demikian maka terbukti putusan *Judex Facti* yang berkaitan dengan eksepsi Pemohon Kasasi telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum sehingga patut dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Keberatan Kedua:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*);

6. Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, terutama yang membuktikan bahwa Akta Ikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 3 September 2003 (Bukti P-1) dan Akta Kuasa Mutlak Nomor 9 tanggal 3 September 2003 (Bukti P-2), yang mana keduanya dibuat dihadapan Notaris Ratna Letiani Satria, S.H., adalah akta yang batal demi hukum karena dibuat berdasarkan paksaan dan dibuat tidak sesuai dengan maksud dan hakikat dibuatnya akta tersebut;

7. Bahwa sebagaimana diketahui dalam Pasal 1335 KUHPerdata dinyatakan "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang diperkenankan atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu, tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum";

Bahwa isi dalam akta ikatan jual beli dan kuasa jual tersebut tidak mengandung niat dari Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi untuk melakukan peralihan hak milik melalui jual beli, melainkan Para Pemohon Kasasi menjaminkan aset-asetnya atas hutang dagang kepada Termohon Kasasi, karena telah jelas dalam gugatan Termohon Kasasi, menyebutkan



karena jumlah pembayaran Para Pemohon Kasasi kurang maka diadakan perjanjian peralihan hak dengan jangka waktu 3 tahun (*vide* halaman 6 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda). Dengan demikian maka tidak ada bedanya hal tersebut dengan perjanjian jaminan, hanya istilahnya saja diubah dengan perjanjian peralihan hak. Hal itu dibuktikan dengan fakta Termohon Kasasi telah menerima angsuran pembayaran dari Para Pemohon Kasasi sejumlah Rp4.950.000,00 (empat juta sembilan ratus juta lima puluh ribu rupiah) (Bukti T-I-II.1);

8. Bahwa telah jelas dalam gugatan Termohon Kasasi telah tegas menyatakan Bukti P-1 dan P-2 dilatarbelakangi proses hutang piutang;

“Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan jual beli dengan Penggugat barang berupa imitasi plastik, akan tetapi Para Tergugat macet dalam melakukan pembayaran, sehingga disepakati pembayaran baru dilakukan setelah Para Tergugat berhasil menjual benda miliknya berupa:

a. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Berbek Nomor 34, Desa Berbek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 256 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130, Gambar Situasi tanggal 26 November 1993 Nomor 6033/1993 atas nama Abdul Wahib Tergugat I, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Abdul Wahib;
- Sebelah Timur : Tanah m81;
- Sebelah Selatan : Saluran air;
- Sebelah Barat : Tanah milik R. Sutan;

b. Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Berbek III A, RT 03, RW 02, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo seluas 70 m², Persil 52 d.II dalam Petok 204 atas nama Mudawamah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah hak H. Sukron;
- Sebelah Timur : Tanah hak Subagio;
- Sebelah Selatan : Tanah hak Abd. Wahib Gs. 6033/1993;
- Sebelah Barat : Tanah hak Khoirul Anam”;

Melihat pernyataan tegas dari Penggugat tersebut, *Judex Facti* mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Para Tergugat untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat adalah Bukti T I-II.1 dan setelah Majelis mempelajari bukti tersebut ternyata Bukti T I-II.1 tanpa judul, namun terdapat tulisan titip Rp4.950.000,00 dengan stempel UD. Karya Baru



tertanggal 2 Januari 2007 dan tulisan titip uang tersebut tidak dijelaskan untuk apa, dari siapa dan kepada siapa, dengan demikian menurut hemat Majelis bukti tersebut tidak jelas maksud dan tujuan pembuktiannya dan juga sama sekali tidak menyangkut masalah jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 130, sehingga bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian”;

(*vide* halaman 41 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);

Bahwa menurut hemat Para Pemohon Kasasi, *Judex Facti* tidak lengkap dalam melihat secara utuh dalil Termohon Kasasi, fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi, dimana telah jelas secara *riil* adanya Bukti P-1, P-2 dan P-3 dilatarbelakangi atas adanya kewajiban hutang dagang dan Bukti P-1, P-2 dan P-3 tersebut berfungsi sebagai jaminan hutang serta minimal Bukti TI.II-1 yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dijadikan petunjuk dalam perkara ini bahwa memang benar maksud Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi tersebut adalah untuk jaminan hutang bukan jual beli;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka telah keliru *Judex Facti* menerapkan hukum dan tidak cukup mempertimbangkan bukti-bukti para pihak dalam perkara;

Keberatan Ketiga:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti-bukti para pihak;

9. Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa perjanjian ikatan jual beli, Bukti P-2 berupa kuasa untuk menjual ternyata Para Tergugat telah mengikatkan diri dengan Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang dan masing-masing pihak bersepakat akan melakukan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 130 terletak di Jalan Berbek Nomor 34, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dan untuk itu Para Tergugat telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 130 tersebut kepada Penggugat;



“Menimbang, bahwa atas dasar Bukti P-1 dan P-2 tersebut, lalu Penggugat melaksanakan kuasa yang diberikan kepadanya dan untuk itu Penggugat menghadap pejabat yang berwenang dan selanjutnya terbitlah Bukti P-6 berupa akta jual beli terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 130 dan dalam Pasal 1 Akta Jual Beli tersebut (Bukti P-6) disebutkan mulai hari ini objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor 130) yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua yang dalam hal ini adalah Penggugat”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertifikat adalah surat bukti tanda hak, sedangkan berdasarkan Pasal 32 ayat 1 PP tersebut dinyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, dengan kata lain secara yuridis nama yang tertera dalam sertifikat tersebut adalah sebagai pemegang hak;

Menimbang, bahwa oleh karena nama pemegang terakhir dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 130 adalah Penggugat, maka Majelis berkesimpulan Penggugat melalui Bukti P-1, P-2, P-4 dan P-6 telah berhasil membuktikan dalilnya pada petitum ini”;

(*vide* halaman 39-40 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);

Bahwa dalam pertimbangan tersebut, *Judex Facti* tidak mencermati bahwa dalam Bukti P-1, P-2 dan P-4 serta Akta Jual Beli (Bukti P-6) dilakukan tanpa persetujuan dari Tergugat II;

Bahwa telah jelas berdasarkan Pasal 35 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai perjanjian perkawinan maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai “harta bersama”. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama;

Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 disebutkan “...mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.....”;

Bahwa faktanya perjanjian tersebut (Bukti P-1, P-2 dan P-6) hanya dibuat oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi I dan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Pemohon Kasasi II sebagai istri Pemohon Kasasi I



yang masih melekat hak atas harta bersama tersebut. Dengan demikian Perjanjian pada tanggal 4 September 2003 tersebut bertentangan dengan hukum sehingga perjanjian tersebut tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum;

Dengan demikian maka secara yuridis peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik Nomor 130 tersebut adalah batal demi hukum karena dilakukan tanpa persetujuan Pemohon Kasasi II, sehingga berdasarkan hal tersebut di atas maka telah jelas *Judex Facti* tidak cermat dalam melihat fakta dalam bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan dan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum sehingga patut dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Keberatan Keempat:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti-bukti para pihak;

10. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang tidak secara cermat melihat bukti-bukti dimana terdapat fakta dalam perjanjian peralihan hak tidak ada keterlibatan Pemohon Kasasi II, sebagaimana tersebut di bawah ini:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti Bukti P-5 ternyata pemegang haknya adalah Tergugat I, hal ini berarti secara yuridis nama pemegang hak atas tanah tersebut adalah Tergugat I, dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 767 saat ini bukan tercatat atas nama Penggugat, sehingga tanah tersebut bukan milik Penggugat, disamping itu dalam surat perjanjian sebagaimana tertuang pada Bukti P-3 kewajiban yang dibebankan pada Tergugat I untuk menyerahkan objek perjanjian dalam keadaan kosong adalah hanya terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 130”;

“Menimbang, bahwa meskipun dalam perjanjian (Bukti P-3) yang diwajibkan untuk menyerahkan objek perjanjian tersebut adalah Tergugat I, namun oleh karena saat ini objek perjanjian tersebut dikuasai oleh Para Tergugat, maka agar pelaksanaan putusan tidak terhalang, penghukuman untuk menyerahkan objek perjanjian tersebut haruslah ditujukan kepada Para Tergugat selaku orang yang menguasai tanah tersebut”;

(*vide* halaman 43 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);



Bahwa telah jelas berdasarkan Pasal 35 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai perjanjian perkawinan maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai "harta bersama". Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama;

Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 disebutkan "...mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak...";

Bahwa telah jelas dalam Bukti P-3 dibuat dengan tidak melibatkan Pemohon Kasasi II sebagai istri Pemohon Kasasi I yang memiliki hak atas tanah-tanah yang disebut dalam perjanjian tersebut dan *Judex Facti* tidak mencermati fakta tersebut. Dengan demikian maka perjanjian sebagaimana dalam Bukti P-3 tersebut bertentangan dengan hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka telah keliru *Judex Facti* menerapkan hukum dan tidak cukup cermat dalam mempertimbangkan bukti-bukti para pihak dalam perkara sehingga patutlah dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Keberatan Kelima:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum acara perdata dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan memutus perkara melebihi apa yang diminta oleh Penggugat;

11. Bahwa telah jelas dalam putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya telah memutus perkara dengan melebihi apa yang diminta oleh Termohon Kasasi sebagai Penggugat, hal tersebut terlihat jelas dalam putusannya yaitu:

"Menimbang, bahwa meskipun dalam perjanjian (Bukti P-3) yang diwajibkan untuk menyerahkan objek perjanjian tersebut adalah Tergugat I, namun oleh karena saat ini objek perjanjian tersebut dikuasai oleh Para Tergugat, maka agar pelaksanaan putusan tidak terhalang, penghukuman untuk menyerahkan objek perjanjian tersebut haruslah ditujukan kepada Para Tergugat selaku orang yang menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum ini hanya sebatas menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan tuntutan yang demikian menurut hemat Majelis akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dan untuk mengantisipasi hal tersebut Majelis akan menambahkan tuntutan pada petitum ini dengan kalimat “bila perlu dengan bantuan alat Negara”;

(*vide* Pasal Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda);

12. Bahwa berdasarkan putusan tersebut, sepatutnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya tidak perlu sampai menambahkan petitum, karena hal tersebut merupakan keinginan Termohon Kasasi dalam gugatannya sehingga apabila timbul kesulitan dalam pelaksanaan putusan hal itu merupakan resiko Termohon Kasasi sendiri;

Selain itu dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR dan Pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg secara gamblang melarang seorang Hakim untuk memutus melebihi dari apa yang dituntut. Alasannya adalah sederhana, semua kembali kepada taat asas hukum bersifat pasif. Makna dari asas tersebut adalah Majelis tidak boleh menambah sendiri hal-hal yang lain dan tidak boleh memberikan lebih dari yang diminta oleh para pihak (*ultra petita non cognoscitur*) karena dalam hukum acara perdata Hakim bersifat pasif;

Keberatan Keenam:

Judex Facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

13. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya tertanggal 6 Juli 2015 Nomor 178/PDT/2015/PT SBY., tidak mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dan hanya meringkas ulang putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya tanpa menguraikan alasan-alasan yang jelas dan tanpa mempertimbangkan dan memeriksa kembali fakta maupun penerapan hukumnya;

14. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian adalah tergolong putusan yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*). Terkait dengan putusan yang kurang lengkap dan kurang pertimbangan hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang menyatakan “seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali mengenai fakta maupun penerapan hukumnya”;

Dengan demikian maka putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut kurang lengkap dan kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*)

Halaman 32 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



dan tidak mempertimbangkan fakta, bukti-bukti serta penerapan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri sehingga mohon kiranya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dibatalkan dalam tingkat kasasi ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Terhadap alasan-alasan kasasi Para Pemohon Kasasi II/Para Tergugat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Para Pemohon Kasasi II dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi Para Tergugat perihal gugatan kabur dapat diterima karena dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai berapa jumlah kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dari Penggugat. Penentuan jumlah hutang tersebut penting untuk menentukan hak-hak dari kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian;
- Bahwa karena gugatan Penggugat kabur maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat:

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan Pemohon Kasasi I tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai berapa jumlah kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat atas pengambilan barang-barang imitasi plastik dari Penggugat, oleh karenanya eksepsi Para Tergugat perihal gugatan kabur dapat diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: TUAN SANTOSO WIJAYA d/h WIE, DJING SAN dan Para Pemohon Kasasi II: H. ABDUL WAHAB, dan kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 178/PDT/2015/PT SBY., tanggal 6 Juli 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda., tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa walaupun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II dikabulkan, namun karena Pemohon Kasasi I berada di pihak yang kalah maka 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 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **TUAN SANTOSO WIJAYA d/h WIE, DJING SAN** dan Para Pemohon Kasasi II: 1. **H. ABDUL WAHAB**, 2. **Ny. FARIDA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 178/PDT/2015/PT Sby., tanggal 6 Juli 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 62/Pdt.G/2014/PN Sda., tanggal 23 September 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding juga Terbanding 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 Selasa, tanggal 7 Maret 2017 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., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 34 dari 35 hal. Put. Nomor 3641 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti,
dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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 R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001