



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

TONY WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Simolawang Baru I/29-A Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dading P. Hasta, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Jalan Wonoagung, Nomor 9, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2015
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **BAMBANG SUDARMAJI**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Raya Menganti Nomor 181 (Taman Pondok Indah Blok A-21) RT 01, RW 07, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya sekarang di Jalan Sidosermo Airdas I Blok C Nomor 57-58 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hidayat, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Pertokoan Pengampon Square Blok D-57, Jalan Semut Baru Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2015;
2. **Ny. Hajjah FAUNA**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Raya Kajang, RT 01, RW 01, Desa Kajang, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun sekarang di Jalan Kalisari Nomor 20 B, RT 01 RW 05, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tanu Hariyadi, S.H., M.H., M.Kn., Advokat, berkantor di Jalan Kertopaten, Nomor 14 A, Lantai I, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2015;
3. **Ny. Hajjah MASNUN CHOMARIYAH**, bertempat tinggal di Bulak Rukem Timur 2/100, RT 09 RW 04, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak, Kota Surabaya;
4. **Ny. Hajjah SOELTONIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Kedung Cowek VII/44 RT 04 RW 01, Kelurahan Kedung Cowek, Kecamatan Bulak, Kota Surabaya;
5. **RUDY EFFENDI, S.H.**, Notaris yang berkedudukan di Jalan Barata Jaya IV, Nomor 70, Kota Surabaya;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **BADRUS SALEH, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta

Tanah yang berkedudukan di Komplek Rukokan Sukomulyo,
Jalan Raya Sukomulyo, Gresik;

2. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Jalan Tidar No mor 244 Surabaya;

3. SUJADI, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Jalan Simo Mager rejo Timur, Nomor 21 Surabaya;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat, No mor 57, Surabaya;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat /Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil

1. Bahwa pada bulan Mei 2005 antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV telah terjadi transaksi Jual Beli sebidang tanah sebagaimana disebut dalam SHM No mor 2404/Kelurahan Kalisari dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur;
 - Sebelah Timur Gang Kampung;
 - Sebelah Selatan Toko Bangunan;
 - Sebelah Barat Jalan Raya; (vide Bukti P-1);
2. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Juni 2006, Tergugat III dan Tergugat IV menerima Kuasa dari Tergugat II yaitu Kuasa untuk menjual tanah milik Tergugat II sebagaimana disebut dalam Akta Nomor 4 yang dibuat dihadapan Badrus Saleh, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Turut Tergugat I, berkedudukan di Gresik, Komplek Rukokan Sukomulyo, Jalan Raya Sukomulya yaitu atas sebidang tanah seluas 2745 M² sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2404/Kelurahan Kalisari; (vide Bukti P-2);
3. Bahwa untuk menindaklanjuti transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV (keduanya adalah Kuasa dari Tergugat II)

Halaman 2 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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 Akta Kuasa untuk Menjual, Nomor 7, keduanya

tertanggal 6 September 2006 yang dibuat dihadapan Habib Adjie, Notaris di Surabaya, Jalan Tidar Nomor 244/Turut Tergugat II;

Pada saat pembuatan Akta-Akta dimaksud, semua pihak, baik Penggugat, Tergugat II (walaupun sudah memberikan Kuasa kepada Tergugat III dan Tergugat IV), Tergugat III dan Tergugat IV, kesemuanya hadir dan ikut membubuhkan tanda-tangannya; (*vide* Buku P-3 dan P-4);

4. Bahwa SHM Nomor 2404/Kelurahan Kalisani, Surat Ukur Nomor 81/Kalisari/2002 tanggal 14 November 2002 yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, RT. 02 RW. 05 adalah atas nama Ny. Hajjah Fauna. Tergugat II), selanjutnya disebut Obyek Sengketa; (*vide* Bukti P-5);
5. Bahwa pada saat pembuatan Akta-Akta dimaksud di atas, mohon dicatat, Tergugat II dan Ny. Janda Hajjah Husna (sekarang sudah Alm) selaku Ahli Waris dan (Alm) HH. Hasan Suhud hadir menyaksikan dan turut membubuhkan tanda-tangannya;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Akta Nomor 6 tanggal 6 September 2006 menyebutkan harga jual tanah seluas 2745 M² (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2404 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 981/Kalisari/2002 tanggal 14 November 2002 adalah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), dan dari harga tanah/obyek sengketa oleh Penggugat telah dibayar sebesar Rp1.077.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta) sedangkan sisanya baru akan dibayar oleh Penggugat apabila:
 - Nyonya Hajjah Fauna/Tergugat II mengosongkan bidang tanah tersebut dan segala penghuni yang bertempat tinggal diatas tanah tersebut;
 - Mendirikan pagar beton disekeliling tanah tersebut sesuai dengan batas-batas tanah tersebut dalam tempo 3 (tiga) bulan sejak akta Nomor 6 tahun 2006 dibuat;
 - Sertifikat atas tanah tersebut selesai dibaliknamakan menjadi nama Pihak Kedua/Penggugat;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2006 Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melalui Kuasa Hukum nya yakni Bapak Sony Dwiatmoko, S.H., yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman Gresik telah membuat Surat Kesanggupan yang pada intinya berisi:
 - a. Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akan melaksanakan Penyelesaian dengan para pihak yang menyangkut pengosongan lokasi berikut bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah sesuai SHM No.

Halaman 3 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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 dan Pihak Kedua berhak menolak segala alasan

permintaan dari Pihak Pertama sampai Pihak Pertama melaksanakan kewajibannya sesuai Pasal 2 Akta Nomor 6 yaitu Akta pengikatan Jual Beli tanggal 6 September 2006;

10. Bahwa pada tanggal 21 April 2010. antara Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat III, Tergugat IV selaku Pihak Kedua telah menandatangani Akta Nomor 42 tentang Pembayaran Pelunasan yang dibuat dihadapan Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum/Turut Tergugat II (*vide* Bukti P-9);
11. Bahwa dengan telah ditandatangani Akta Nomor 42 tentang Pembayaran Pelunasan yang dibuat dihadapan Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum/Turut Tergugat II sebagaimana disebut diatas, maka Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi seluruh pembayaran harga obyek sengketa Sendai Rp3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) sehingga dengan demikian secara yundis Penggugat adalah pemilik dari obyek sengketa
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 Akta Nomor 31 tanggal 18 September 2007 tentang Kesepakatan Perdamaian disebutkan:
 - Tergugat III dan Tergugat IV selaku Pihak Pertama akan melaksanakan ketentuan Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tertanggal 6 september 2006 paling lambat 4 (empat) bulan terhitung tanggal Akta ini dibuat atau dengan kata lain paling lambat bulan Januari 2008);
13. Bahwa selaku pembeli Penggugat telah melakukan dan memenuhi permintaan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagaimana diuraikan dalam point 5 akan tetapi Tergugat II belum mengosongkan obyek sengketa tersebut
14. Bahwa dalam Pasal 5 Akta Nomor 31 tanggal 18 September 2007 tentang Kesepakatan Perdamaian disebutkan: Bahwa apabila batas waktu yang telah diberikan kepada Tergugat III dan Tergugat IV selaku pihak pertama tidak bisa memenuhinya, maka pihak Pertama menyerahkan sepenuhnya kepada pihak Kedua/Penggugat untuk melakukan pengosongan sendiri obyek sengketa tersebut;
15. Bahwa ternyata pada tanggal 12 November 2009 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah membuat kesepakatan Perdamaian (dibawah tangan) yang isinya antara lain melanjutkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli sesuai Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Rudi Effendy, S.H/Tergugat V, tanpa didasari alasan yang ada yaitu SHM Nomor 2404 sebab SHM tersebut berada di tangan Penggugat; (*vide* Bukti P-10);
16. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli sesuai Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002 yang dibuat oleh Notaris Rudi Effendy,

Halaman 5 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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
putusan.mahkamahagung.go.id kepada Tergugat I seharga Rp2.990.000.000 ,00

(dua milyar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) dan telah dibayar oleh Pihak Pertama /Tergugat I sebesar Rp556.000.000 ,00 (lima ratus lima puluh enam juta rupiah) sehingga sisanya Rp2.434.000.000 ,00 (dua milyar empat ratus tiga puluh empat juta rupiah);

Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I tidak sanggup membayar sisa pelunasan maka Tergugat II mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya Reg. Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby dan Penggugat tidak mengetahuinya

17. Bahwa sesuai bunyi amar Putusan Perkara Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby tanggal 29 Mei 2007 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2008/PT.Sby Tergugat I diwajibkan untuk membayar sisa pelunasan sebesar Rp2.436.000.000 ,00 (dua milyar empat ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan ganti kerugian sebesar Rp924.654.000 ,00 dan denda sebesar Rp325.000.000 ,00 sehingga total keseluruhannya adalah Rp1.184.346.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh empat juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah); (*vide* Bukti P-11);
18. Bahwa dengan demikian Tergugat I adalah Pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak mampu untuk membayar pelunasan, maka sebagaimana disebut dalam Surat Perjanjian tertanggal 7 Oktober 2005, maka Tergugat I telah memberikan Ijin kepada Tergugat II untuk menjual kepada pihak lain atau pembeli lain; (*vide* Bukti P-12);
19. Bahwa pada tanggal. 04 September 2007 Tergugat I melalui Kuasa Hukum nya (Tri Prijanto, S .H) telah mengajukan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 2404/KelurahanKalisari atas tanah seluas 2745 M2 atas nama Fauna, padahal pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 6 September 2006 antara. Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat III, Tergugat IV (mewakili Tergugat II) selaku Penjual, kesemuanya hadir namun pada saat itu Tergugat II tidak tahu kalau sudah ada pengajuan pemblokiran atas obyek sengketa; (*vide* Bukti P-13);
20. Bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 2404/KelurahanKalisari atas tanah seluas 2745 M2 atas nama Fauna dan obyek sengketa sudah diserahkan kepada Penggugat pada 6 September 2006, akan tetapi sekitar bulan September 2013 preman-preman yang diduga orang suruhan Tergugat I telah menyerobot obyek sengketa, sehingga akhirnya Penggugat melaporkan kejadian tersebut kepada pihak kepolisian sesuai Laporan Polisi Nomor TBL/1221/XI/2013/UM/JATIM; (*vide* Bukti P-14);

Halaman 6 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id karena pertama Tergugat II telah melakukan penjualan obyek sengketa kepada Penggugat dengan diwakili oleh Tergugat III dan Tergugat IV kemudian Tergugat II juga secara pribadi melanjutkan penjualan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I sesuai akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002;
22. Bahwa pada saat terjadi jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV (mewakili/sebagai kuasa menjual dan Tergugat II), Tergugat II walaupun sudah diwakili oleh Tergugat III dan Tergugat IV juga hadir bahkan Tergugat I hadir Pula, kesemuanya sudah pasti tahu bahwa obyek sengketa tersebut sudah dialihkan/dijual kepada Penggugat; Bahwa sikap Tergugat I yang secara sepihak telah melanjutkan pembelian obyek sengketa dengan Tergugat II (tanpa adanya alas hak yaitu SHM Nomor 2404) disaat tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat menunjukkan Tergugat I bukanlah Pembeli yang beritikad baik karena sejak awal kalau Tergugat I telah melunasi obyek sengketa tersebut tentu saja Penggugat tidak akan membeli obyek sengketa; Bahwa dengan adanya Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli yang tercantum dalam Akta Nomor 19 yang dibuat dihadapan Notaris Rudy Effendi, S.H/Tergugat V, tertanggal 22-10-2002 dan Akta No mor 19 tertanggal 27-1-2004 tentang Kuasa Menjual, yang dibuat di hadapan Sujadi, S., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Turut Tergugat III, jelas sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat sudah mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk pembelian obyek sengketa tersebut, maka sangat beralasan apabila kedua akta tersebut dibatalkan; (*vide* Bukti P-15 dan P-16)
23. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2010 Tergugat III dan Tuan Agus Subchan Churuzi (mewakili Tergugat IV) dengan Penggugat telah membuat Kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 16 yang dibuat dihadapan Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum., yang ismya pelaksanaan isi Akta Nomor 31 tanggal 18 sepetember 2007 perihal denda keterlambatan isi perjanjian sebesar Rp1.000.000,00/perhari, maka Tergugat III dan Tergugat IV yang diwakili oleh Tuan Agus Subchan Churuzi memenuhi janjinya untuk membayar denda keterlambatan melaksanakan isi perjanjian sebesar Rp1.000.000,00 sehingga total uang yang telah diterima oleh Tergugat III dan Tergugat IV dari Penggugat adalah Rp2.048.000.000,00 (dua milyar empat puluh delapan juta rupiah); (*vide* Bukti P-14);
24. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali menghubungi Tergugat II untuk meningkatkan akta Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli akan tetapi

Halaman 7 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I maupun perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagaimana diuraikan diatas menyebabkan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa tidak bisa menikmati, memiliki, menggunakan atau menguasai obyek temiaksud selama 8 bulan (Juli 2013 s/d Maret 2014) dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut:
- 25.1. Kerugian mateiil meliputi:
- Biaya Penasihat Hukum = Rp50.000.000,00;
 - Tidak bisa menikmati/menguasai dan kalau disewa pada pihak lain sejak September 2013 hingga perkara *a-quo* berkekuatan hukum tetap x Rp300.000.000,00;
 - Jadi kerugian materil sebesar Rp3.000.000.000,00;
- 25.2. Kerugian imateriil (beban pikiran dll dengan adanya masalah ini) yang tidak bisa dinilai dengan uang tapi bisa diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
26. Bahwa sikap dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana diuraikan diatas dapat dikategorikan sebagaimana Perbuatan Melawan Hukum;
27. Bahwa agar Gugatan *a quo* tidak sia-sia maka Penggugat mohon kiranya dapat diletakkan Sita jaminan harta milik Tergugat I yaitu rumah dan bangunan yang terletak:
- Di Jalan Raya menganti 181 (YPI – 21) Wiyung Surabaya;
 - Di Jalan Sidosermo Airdas BBlok I C Nomor 57 Surabaya;
28. Bahwa Penggugat mohon kiranya agar terhadap putusan aquo, bersifat Serta Merta yaitu dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum Luar Biasa;
29. Bahwa Penggugat juga mohon kiranya terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dikenakan Uang Paksa (*Dwangsom*) masing-masing sebesar Rp5.000.000, 00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan *a quo*;
30. Bahwa Penggugat juga memohon kiranya terhadap siapapun yang menguasai atau menempati obyek sengketa agar segera mengosongkannya
31. Bahwa Gugatan *a quo* telah didasarkan pada bukti-bukti yang autentik maka sudah sewajarnya dan sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;
32. Bahwa agar gugatan *a quo* tidak sia-sia maka Penggugat juga memohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mor 981/Kalisari/2002 tanggal 14-11-2002 dengan

batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur;
- Sebelah Timur Gang Kampung;
- Sebelah Selatan Toko Bangunan;
- Sebelah Barat Jalan Raya;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pembebasan yang Beritikad Baik;
3. Menyatakan sah dan berharga :
 - 3.1. Akta Nomor 6 Tanggal 6 September tahun 2006 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum;
 - 3.2. Akta Nomor 7 tanggal 6 September 2006 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie S.H. M.Hum;
 - 3.3. Akta Nomor 4 tanggal 23 jumi 2006 tentang Kuasa yang dibuat oleh Notaris Badrus Saleh, SH;
 - 3.4. Akta Nomor 31 tanggal 18 September 2007 tentang Kesepakatan Perdamaian yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie S.H. M.Hum;
 - 3.5. Akta Nomor 16 tanggal 12 Januari 2010 tentang Kesepakatan yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie, S.H. M.Hum;
 - 3.6. Akta Nomor 42 tanggal 21 April 2010 tentang Pembayaran Pelunasan yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie, S.H. M.Hum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2745 M² (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2404 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 981/Kalisari/2002 tanggal 14 November 2002 yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atau yang dikenal dengan Jalan Raya Mulyorejo/Kalisari Timur RT 02 Rw 05 Kota Surabaya atas nama Fauna;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di:
 - Jalan Raya Menganti 181 (YPI – 21) Wiyung Surabaya;
 - Jalan Sidosermo Airdas Blok I C Nomor. 57 Surabaya;
 - Obyek sengketa sebagaimana disebut dalam SHM No mor 2404, seluas 2745 M² atas nama Fauna, Surat Ukur No mor 981/Kalisari/2002 tanggal 14-11-2002 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 9 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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
Sebagian Tugu C Gang Kampung;

- Sebelah Selatan Toko Bangunan;
- Sebelah Barat Jalan Raya;

6. Menyatakan batal Akta No mor 19 tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Rudy Effendi, SH/Tergugat V dan Akta No mor 19 tentang Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Sujadi, SK Notaris dan Pejabat Pembuat Ake Tanah;
7. Menyatakan batal Surat Perdamaian tertanggal 12 November 2009 antara Bambang Sudarmadji /Tergugat I dan Ny. Hajjah Fauna/Tergugat II;
8. Menyatakan batal surat Perjanjian tanggal 7 Oktober 2005 antara Ny. Hajjah Husna dan Nyonya Hajjah Fauna/Tergugat II dengan Bambang Sudarmadji/Tergugat I;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I (Bambang Sudarmadji), Tergugat II (Ny. Hajjah Fauna), Tergugat III (Ny.hajjah Masnun Chomarajah), Tergugat IV (Ny. Hajjah Soehoniyah) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
10. Memberi izin kepada Penggugat mengurus sendiri proses balik nama di Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas Sertifikat Hak Malik No. 2004 berdasarkan Surat Ukur Nomor 981/Kalisari/2002 tanggal 14 Nopvember 2002 dari nama Ny. Fauna/Tergugat II menjadi nama Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
 - 11.1. Kerugian Material sebesar = Rp3.000.000.000,00;
 - 11.2. Kerugian immaterial sebesar =Rp10.000.000.000,00;Jumlah keseluruhan = Rp13.000.000.000,00;
12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000, 00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan *a quo*;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, *verzet*, Kasasi dan Upaya Hukum lainnya;
14. Memerintahkan para Tergugat atau siapapun yang menempati atau menguasai obyek sengketa agar segera mengosongkannya ;
15. Menghukum Tergugat V dan Turut Tergugat I, II, III, IV untuk tunduk dan patuh terhadap isi terhadap putusan ini;
16. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 10 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena dalam perkara gugatan tersebut pada hakekatnya sasarannya adalah sama dengan gugatan Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan Tergugat V, yaitu intinya menggugat pembatalan Akta No. 19 tanggal 22 Oktober 2002 tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli antara Bambang Sudarmadji (Tergugat I) dengan Ny. Fauna (Tergugat II) dan Alm. Ny. Hajjah Husna yang dibuat dihadapan Notaris Rudy Effendi, S.H., (Tergugat V), (vide: Bukti T.I – 1), yang obyeknya juga sama yaitu: Tanah yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dengan batas-batas, yaitu:

- Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur;
- Sebelah Timur Gang Kampung Kalisari Timur;
- Sebelah Selatan Toko Bangunan/Kampung Kalisari Timur;
- Sebelah Barat Jalan Raya Mulyorejo;

Dengan luas sebelum terbit Sertipikat, sesuai Petok D No.52 luasnya $\pm 2600 \text{ m}^2$ dan setelah diadakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya mendapat kepastian luas yaitu 2745 m^2 ;

Bahwa dalam gugatan terdahulu tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby., tanggal 29 Mei 2007 *juncto* Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya No. 282/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 7 Agustus 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dan dalam putusan tersebut Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Rudy Effendi, SH/Tergugat V (Bukti T.I – 1) tetap dinyatakan berlaku dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan "*ne bis in idem*" sebagaimana ditegaskan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI, No.913 K/Sip/1982, tanggal 21 Mei 1983 sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuurlibels*):

1. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena diajukan dengan identitas subyek-subyek hukum yang tidak jelas, kabur (*obscuurlibels*), diantaranya yaitu:

1.1. Identitas diri Penggugat:

- Nama Penggugat, dalam gugatan Penggugat tertulis Tony Wijaya, padahal yang benar adalah NG. Tony Wijaya;
- Alamat Penggugat, dalam gugatan Penggugat tertulis Jalan Simolawang Baru I/29-A Surabaya, padahal di alamat tersebut

Halaman 11 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

suatu dan yang benar-benar NG. Tony Wijaya, fakta ini sesuai dengan SP2HP (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) masing-masing : tanggal 24 Pebruari 2014, tanggal 29 April 2014, tanggal 24 Juni 2014 dari Penyidik Polrestabes Surabaya, yang diantaranya terhadap diri Penggugat (NG. Tony Wijaya) Penyidik telah mendapatkan Surat Perintah Membawa, karena telah dipanggil oleh Penyidik sebanyak tiga kali akan tetapi Penggugat tidak memenuhi panggilan Penyidik, ternyata dari temuan Penyidik Polrestabes yang bersangkutan NG. Tony Wijaya (Penggugat) tidak bertempat tinggal di Jalan Simolawang Baru I / 29-A Surabaya (Bukti: T.I – 2a, Bukti T.I– 2b, Bukti T.I – 2c);

1.2. Identitas diri Tergugat I:

- Alamat Tergugat 1, dalam gugatan Penggugat tertulis Jalan Raya Menganti No. 181 (Taman Pondok Indah Blok A-21) Rt.01 Rw.07, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya, padahal yang benar alamat Tergugat I adalah di Jalan Sidosermo Airdas I Blok C Nomor 57-58 Surabaya;

1.3. Identitas diri Tergugat II:

- Alamat Tergugat II, dalam gugatan Penggugat tertulis Jalan Raya Kajang Rt.01, Rw.01, Desa Kajang, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, padahal Tergugat II sesuai dengan keterangan Kepala Desa Kajang, Tergugat II tidak pernah tinggal dan tidak pernah tercatat sebagai penduduk desa Kajang, dan sesuai dengan Surat Keterangan Kantor Kelurahan Kalisari Tergugat II masih tercatat sebagai penduduk Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya dan tidak pernah mengajukan pindah penduduk, dan saat ini Tergugat II telah menjadi Tersangka dan dalam penahanan oleh Penyidik Polrestabes Surabaya dan sekarang telah dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri Surabaya, atas laporan polisi yang dilaporkan oleh Tergugat I;

2. Bahwa atas dasar fakta-fakta tersebut diatas, nampak sekali bahwa gugatan Penggugat diajukan secara tidak cermat, tidak jelas, sehingga gugatan tersebut menjadi kabur (*Obscuurlibels*), oleh karena itu gugatan yang demikian tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; Berdasarkan alasan yang telah terurai dalam eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 12 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

- Bahwa selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi, sehingga dalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat I dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi
2. Bahwa Jawaban Tergugat I dalam Kompensi baik yang termuat dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mohon dianggap terulang dan dipergunakan kembali seluruhnya dalam gugatan Rekonvensi ini
 3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon segala sesuatu termasuk dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Konvensi baik yang termuat di dalam Eksepsi maupun di dalam Pokok perkara tersebut di atas, secara mutatis mutandis dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini
 4. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap menolak dalil-dalil gugatan Konvensi yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya
 5. Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2404/Kelurahan Kalisari, luas 2745 M², atas nama Fauna (Tergugat II dalam Konvensi), yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur
 - Sebelah Timur Gang Kampung Kalisari Timur
 - Sebelah Selatan Toko Bangunan/Kampung Kalisari Timur;
 - Sebelah Barat Jalan Raya Mulyorejopada tanggal 22 Oktober 2002 telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi, sesuai dengan Akta Nomor 19 tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, tanggal 22 Oktober 2002, dihadapan Rudi Efendi, SH., Notaris di Surabaya. (vide: Bukti T.1-1);
 6. Bahwa obyek tanah seperti disebut pada poin 5 (dalam Rekonvensi) di atas, dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Ny. Fauna (Tergugat II dalam Konvensi) dan Ny. Hajjah Husna (sekarang sudah Almarhum) yang keduanya merupakan ahli waris dari Almarhum H. Hasan Su'ud yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1999, yang Surat tanahnya masih berupa Petok D Nomor 52 Persil Nomor 5 Kelas I atas nama H. Hasan Su'ud, dengan harga Rp2.990.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah);
 7. Bahwa dari harga tersebut diatas disepakati pembayaran pertama yaitu sebesar Rp556.000.000,00 (lima ratus lima puluh enam juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp2.434.000.000,00 (dua milyar empat ratus tiga puluh

Halaman 13 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II Terbanding untuk sebagian
2. Menyatakan bahwa Penggugat I, II – Terbanding adalah ahli waris sah dari H. Hasan Su 'ud almarhum;
3. Menolak gugatan Penggugat III – Terbanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi -Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II (Penggugat Konvensi I, II) – Terbanding dengan menghindari proses Peningkatan Pengikatan Jual Beli sesuai Akta No mor 19 tanggal 22 Oktober 2002 menjadi jual beli tuntas adalah merupakan itikat buruk dan terbukti merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi I, II (PenggugatKonvensi I, II) Terbanding untuk melaksanakan proses peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud dengan Penggugat Rekonvensi (TergugatKonvensi I) Terbanding yang telah tertunda sejak disepakatinya pada saat Pengikatan Jual Beli dimaksud sampai saat ini dengan tuntas menjadi jual beli sempurna dengan menerima sisa pelunasan jual beli sebesar Rp2.434.000.00000 (dua milyar empat ratus tiga puluh empat juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II (Penggugat Konvensi I, II) Terbanding untuk membayar ganti rugi akibat penundaan jual beli dimaksud sebesar Rp924.654.00000 (sembilan ratus dua puluh empat juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I –Terbanding;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II (Penggugat Konvensi I, II) - Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari ia lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi -Pembanding untuk seluruhnya

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 15 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

12. Bahwa terhadap putusan banding No mor 282/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 7 Agustus 2008, tersebut di atas para pihak tidak mengajukan upaya hukum kasasi atau upaya hukum lainnya, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa atas dasar putusan tersebut diatas kemudian pada tanggal 12 November 2009, antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah tedadi kesepakatan untuk mengakhiri sengketa dan melaksanakan isi putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No mor 282/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 7 Agustus 2008, (Bukti T.1 – 4) dan Penggugat Rekonvensi membayar lunas sisa pembayaran pembelian obyek tanah kepada Tergugat II dalam Kompensi, yang sekaligus pada pelunasan tersebut telah tedadi perdamaian antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat 11 dalam Konvensi (Lihat: Bukti T.1– 6);
14. Bahwa dalam pelunasan dan perdamaian tersebut di atas Sertipikat tanah Nomor 2404/Kelurahan Kalisari akan diserahkan oleh Tergugat II dalam Konvensi paling lama 7 hari sejak ditanda tangannya perdamaian tersebut, namun sampai sekarang belum diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi, dan ternyata Sertipikat tersebut dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum, dengan cars sebagaimana diuraikan pada poin-poin di atas;
15. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah terurai baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi di atas, adalah benar-benar merugikan Penggugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi walaupun telah membeli secara sah dan dikuatkan oleh putusan pengadilan serta juga telah melaksanakan putusan pengadilan dengan melunasi seluruh sisa pembayaran jual beli tersebut, akan tetapi sampai saat ini belum mendapatkan Sertipikat. Sertipikat tersebut ternyata dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian baik materiil mapupun inmateriil bagi Penggugat Rekonvensi;
16. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi sejak bualan Desember 2009 sampai sekarang juga tidak dapat melakukan balik nama Sertipikat, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengelolah obyek tanah tersebut secara maksimal atau juga Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjual tanah tersebut;

Halaman 16 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila jumlah total uang pembayaran jual beli sebesar Rp2.990.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah), dibuat usaha atau di depositokan dengan bunga 3% (Tiga Persen) per-bulan, maka sejak pembayaran pelunasan bulan November 2009 hingga sekarang yaitu $Rp2.990.000.000,00 \times 3\% \times 47 \text{ bulan} = 4.215.900.000,00$ (empat milyar dua ratus lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah);

18. Bahwa selain kerugian materiil Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian imateriil karena atas tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menyita waktu, pikiran dan tenaga yang seharusnya untuk pekerjaan yang menghasilkan usaha Penggugat Rekonvensi dan apabila dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);
19. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonvensi tidak seenaknya sendiri mengabaikan dan melalaikan isi putusan ini dan supaya Tergugat Rekonvensi dapat dengan segera melaksanakan putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi lalai atau mengabaikan putusan ini dikenakan hukuman uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya;
20. Bahwa walaupun fisik obyek tanah sengketa sudah dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi, akan tetapi karena Sertipikat atas obyek tanah sengketa tersebut tidak ada pada Penggugat Rekonvensi, maka untuk menghindari adanya peralihan hak atas obyek tanah sengketa tersebut kepada pihak lain selain Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon terhadap:
 - 20.1. Obyek tanah sengketa dengan Sertipikat No mor 2404/Kelurahan Kalisari yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur;
 - Sebelah Timur Gang Kampung Kalisari Timur;
 - Sebelah Selatan Toko Bangunan/Kampung Kalisari Timur;
 - Sebelah Barat Jalan Raya Mulyorejo;
 - 20.2. Rumah (Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya) yang terletak di Jalan Simolawang Baru I/29-A RT.001, RW.001, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya.; Agar supaya Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

Halaman 17 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik

atas tanah, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Tanah seluas 2.745 M2 yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik No.2404, atas nama Fauna (Tergugat II dalam Konvensi) adalah sah telah dijual oleh Tergugat II dalam Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Akta No mor 19 tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 22 Oktober 2002 yang dibuat dihadapan Rudy Effendi, S .H., Notaris di Surabaya adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Perdamaian tanggal 12 November 2009, antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II dalam Konvensi adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Tanah seluas 2.745 M2 yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2404, atas nama Fauna (Tergugat II) adalah sah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) kepada Penggugat, karena telah menguasai Sertipikat No mor 2404/Kelurahan Kalisari atas nama Fauna yang sudah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi;
8. Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;
9. Menyatakan Akta Kuasa atau Akta No mor 4 tentang Kuasa Untuk Menjual, tanggal 23 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Badrus Saleh, S .H., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat I dalam Konvensi) adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
10. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum Akta –akta dibawah ini:
 - 10.1. Akta No mor 6 tentang Pengikatan Jual Beli, tanggal 6 September 2006, yang dibuat dihadapan Habib Adjie, SH.M.Hum ., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat II dalam Konvensi);

Halaman 18 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

- 2006 yang dibuat dihadapan Habib Adjie, SH.M.Hum Notaris di Surabaya (Turut Tergugat II dalam Konvensi).
- 10.3. Akta Nomor 16, tentang Kesepakatan tanggal 12 Januari 2010, yang dibuat dihadapan Habib Adjie, S .H., M.Hum., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat II dalam. Konvensi);
 - 10.4. Akta No mor 42, tanggal 21 April 2010, tentang Pembayaran Pelunasan yang dibuat dihadapan Habib Adjie, S .H., Mhum., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat II dalam Konvensi);
 - 10.5. Akta No mor 31, tanggal 31 September 2010, tentang Kesepakatan Perdamaian, yang dibuat dihadapan Habib Adjie, SH.MHum Notaris di Surabaya (Turut Tergugat II dalam Konvensi);
 11. Menghukum dan sekaligus memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertipikat No mor 2404/Kel. Kalisari atas nama Fauna kepada Penggugat Rekonvensi seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.767.400.000, 00 (tiga milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian inmateriil sebesar Rp15.000.000.000, 00 (lima belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 14. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini
 15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*Uit Vorbaar Bij Voorraad*);
 16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah obyek sengketa dan rumah milik Tergugat Rekonvensi, masing-masing:
 - 16.1. Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2404, Luas 2.745 M2, atas nama Fauna (Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut - Sebelah Utara Jalan Kalisari Timur; Sebelah Utara: Jalan Kalisari Timur;

Halaman 19 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

Sebagian Toko Bangunan/Kampung Kalisari Timur;

Sebelah Barat: Jalan Raya Mulyorejo;

16.2. Rumah (Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya) yang terletak di Jalan Simolawang Baru I/ 29-A RT.001, RW.001, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya;

Agar supaya Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);

17. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan hukum;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1) Penggugat tidak berkualitas (*Disqualificatorie Exceptie*):

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas terhadap Objek Gugatan yang berupa Tanah sebagaimana disebut dalam SHM Nomor 2404 yang terletak di Kelurahan Kalisari kecamatan Mulyorejo Surabaya seluas 2745 m², karena Penggugat dalam perjanjian ikata jual beli dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 6 tertanggal 06 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Habib Adjier Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum (*Nietig*) atau setidaknya dapat dibatalkan, karena Subyek Hukum yang membuat perjanjian ikatan jual beli tersebut adalah tidak mempunyai kapasitas sebagai Ahli waris yang sah dari H. Hasan Suud (Alm), yang kami maksud pihak tersebut adalah Tergugat III dan Tergugat IV yang berusaha untuk merebut dan menguasai Objek sengketa yang sebenarnya mereka bukanlah sebagai Ahli Waris yang sah. Hal ini dapat kami buktikan dengan adanya Penetapan Ahli Waris H. Hasan Suud (Alm) dalam Petitum Ke-2 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Daftar Perkara Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby *Konvensi* Nomor 282/Pdt/2008/PT.Sby tertanggal 07 Agustus 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van bewijs*), berikut isi Petitum dalam salinan Putusan Daftar Perkara Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby *Juncto* Nomor 282/Pdt/2008/PT.Sby;

a) Petitum salinan putusan Daftar Perkara Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby. Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I (Bambang Sudarmadji), Tergugat II

Halaman 20 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

- Mengabulkan Gugatan Penggugat I (Hj. Husna) dan Penggugat II (Fauna) untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai AM Waris Sah dari H.Hasan Suud (Alm);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II dengan menghindari proses peningkatan Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002 menjadi jual beli tuntas adalah merupakan itikad buruk dan terbukti merupakan perbuatan wanprestasi;
- Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II untuk melaksanakan proses peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi I yang telah tertunda sejak disepakatinya pada saat peningkatan jual beli dimaksud hingga sampai saat ini dengan tuntas menjadi jual beli sempurna dengan menerima sisa pelunasan jual beli sebesar Rp1.394.400.000,00 sejak putusan atas perkara ini diucapkan
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 setiap harinya stiap is lalai melaksanakan putusan atas perkara ini sejak diucapkan sampai dilaksanakannya
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya

Dalam Intervensi:

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya Dalam Konvensi, Rekonvensi dan Intervensi;
- Menghukum Penggugat Konvensi I dan II/Tergugat Rekonvensi I dan II / Tergugat Intervensi I dan II dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya uang timbul dalam perkara ini secara tanggung menanggung yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp580.000,00;
 - b) Petitum salinan putusan Daftar Perkara Nomor 282/Pdt.G/2008/PT.Sby. Mengadili
- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat Intervensi Pembanding;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Mei 2007 Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby, sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut

Halaman 21 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II-Terbanding

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat I, II/Terbanding untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat I, II/Terbanding adalah Ahli Waris yang sah dari H. Hasan Suud (Alm);
- Menolak gugatan Penggugat I, II/Terbanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi-Terbanding untuk sebagian;
- Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II dengan menghindari proses peningkatan Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002 menjadi jual beli tuntas adalah merupakan itikad buruk dan terbukti merupakan perbuatan wanprestasi;
- Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II untuk melaksanakan proses peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang telah tertunda sejak disepakatinya pada saat peningkatan jual beli dimaksud hingga sampai saat ini dengan tuntas menjadi jual beli sempurna dengan menerima sisa pelunasan jual beli sebesar Rp2.434.000.000,00 sejak putusan atas perkara ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II untuk membayar ganti rugi akibat penundaan jual beli dimaksud sebesar Rp924.654.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi/Terbanding;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II/Penggugat Konvensi I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 setiap harinya stiap is lalai melaksanakan putusan atas perkara ini sejak diucapkan sampai dilaksanakannya;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Intervensi – Pembanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp250.000,00;]

Halaman 22 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

- 2) Bahwa Subyek dalam gugatan Penggugat adalah kurang pihak/Tidak lengkap (*Exceptie Plurium Litis Consortium*);

Bahwa sebagaimana dalam Akta Nomor 34 tentang Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Mei 2013 antara Mat Hori yang telah menerima kuasa dari Tergugat I selaku Pemberi Kuasa dengan pihak Penyewa yang bernama Sie Probo Wahyudi yang dibuat dihadapan Notaris Eny Wahjuni, dan dalam pasal 1 Akta tersebut menyatakan:

"Perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan diantara kedua belah pihak untuk jangka waktu selama 40 (empat puluh) tahun terhitung sejak tanggal 8 Mei 2013, dan karenanya berakhir tepat pada tanggal 08 Mei 2053";

Dari bunyi pasal tersebut terhadap Objek sengketa masih dalam penguasaan pihak Penyewa yakni Sie Probo Wahyudi sehingga subyek hukum sebagai Penyewa seharusnya masuk dalam Gugatan Penggugat, hal ini supaya tidak menimbulkan permasalahan barn, oleh karena itu subyek dalam gugatan tidak lengkap untuk itu sepatutnya gugatan ini di tolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

- 3) Bahwa gugatan Penggugat Nebis in idem (*Exceptie Rei Judicatie*) Bahwa sehubungan dengan perkara yang pernah diajukan oleh Tergugat II yang telah mengajukan Gugatan perdata tentang Wanprestasi terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Surabaya dengan daftar Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby *juncto* Nomor 282/Pdt.G/2008/PT.Sby dan perkara tersebut telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Sesuai Eksepsi I). Berdasarkan azas *Nebis in idem* perkara dalam Gugatan Penggugat daftar Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby seharusnya tidak dapat diadili lagi, karena berdasarkan Pasal 1917 BW yang menentukan *nebis in idem* terjadi apabila tuntutan didasarkan atas alasan yang sama dan terhadap Objek Sengketa yang sama dan dalam hubungan yang sama pula, dan dapat dikawatirkan apabila dilanjutkan perkara ini akan dapat menimbulkan putusan yang tumpang tindih (Overlap) serta putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap adalah merupakan sumber hukum/yurisprudensi yang harus dilaksanakan dan ditaati oleh semua orang. Bahwa dengan adanya Akta Nomor 6 perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat seharusnya Turut Tergugat II menolak dan menerapkan azas kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya sebagai Notaris yang dipercaya sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat/menolak perjanjian ikatan Jual beli, Untuk itu gugatan

Halaman 23 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id/ankelija/Verklaard

Dalam Rekonvensi:

- 1) Bahwa Tergugat Konvensi II mohon selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I demikian untuk para pihak selanjutnya;
- 2) Bahwa semua dalil-dalil baik dalam Eksepsi maupun dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil-dalil pada Rekonvensi berikut ini;
- 3) Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi ini dikarenakan bahwa selama terjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana tertuan Dalam Akta Nomor 06 tertanggal 06 September 2006 dihadapan Notaris Habib Adjie/Turut Tergugat Konvensi II, pada pasal 2 Akta tersebut Tergugat Rekonvensi telah membayar sebesar Rp1.077.000.000,00 (satu milyar tujuh puluh juta) dan sisa dari pembayaran tersebut menurut Penggugat dalam posita ke-23 sebesar Rp.2.048.000.000,00 (dua milyar empat puluh delapan juta), tetapi faktanya Penggugat Rekonvensi hanya menerima sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian material atas sejumlah uang tersebut apabila di nilai dengan harga tanah A quo sekarang mengalami kenaikan yakni $Rp7.000.000,00 \times 2.745$ (luas tanah) = Rp19.215.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta), sedangkan kerugian Immaterial (adanya tekanan batin, kejiwaan atas kejadian perkara ini, lebih-lebih pernah menjalani pidana dalam umah tahanan selama setahun) yakni sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat Kopensi IV secara tanggungrenteng untuk membayar Ganti Rugi Material dan Immaterial dengan jumlah keseluruhan Rp29.100.000.000 (dua puluh sembilan milyar seratus juta);
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat Kopensi IV secara tanggungrenteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 ,00 (satu juta) untuk tiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi
Tergugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III,
Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat Kopensi IV;

Atau: Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*);

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

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat yang terkait dengan Tergugat V kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah meminta dan menghadap Tergugat V agar dibuatkan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli Nomor 19 dan Akta Kuasa Jual Nomor 20 dihadapan Tergugat V dan akta-akta tersebut sudah dibuat dengan memenuhi syarat formil dan syarat materiil akta Notaris dan dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris;
3. Bahwa untuk menjadi Tergugat subyek hukum tersebut merupakan pihak yang dianggap melakukan kesalahan, sedangkan dalam masalah *a quo* posisi Tergugat V hanya merupakan pelengkap dalam gugatan sehingga seharusnya hanya menjadi Turut Tergugat, karena Tergugat V merupakan Pejabat Umum yang bertugas member pelayanan kepada masyarakat di dalam pembuatan akta;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby., tanggal 17 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan: Menolak eksepsi para tergugat I dan tergugat V untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan: Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan peletakan sita jaminan yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jamanan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby - Tanggal 7 November 2014, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby - Tanggal 29 September 2014 adalah tidak sah dan tidak berharga, oleh karena itu memerintahkan agar peletakan sita jaminan tersebut diangkat;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan: Mengabulkan gugatan penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;

Halaman 25 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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)



3. Menyatakan bahwa, penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa, Akta Notaris Nomor: 19 – Tanggal 22 Oktober 2002 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh tergugat V Konvensi adalah sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa, Perjanjian Damai tertanggal 12 November 2009 antara penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa, Akta Notaris Nomor: 4 – tanggal 23 Juni 2006 tentang Kuasa yang dibuat dan diterbitkan oleh turut tergugat I Konvensi adalah tidak sah secara hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan, bahwa Akta-akta Notaris yang dibuat dan diterbitkan oleh turut tergugat II Konvensi, yaitu:
 - Akta Nomor : 6 – Tanggal 6 September 2006 tentang Pengikatan Jual beli;
 - Akta Nomor : 7 – Tanggal 6 September 2006 tentang Kuasa;
 - Akta Nomor: 31 – Tanggal 18 September 2007 tentang Kesepakatan Perdamaian;
 - Akta Nomor: 16 – Tanggal 12 Januari 2010 tentang Kesepakatan ;
 - Akta Nomor: 42 – Tanggal 21 April 2010 tentang Pembayaran Pelunasan;Adalah tidak sah secara hukum, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan bahwa, tanah sengketa bersertipikat hak milik Nomor: 2404 / Kelurahan Kalisari atas nama Fauna - Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah menjadi hak milik penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
9. Menyatakan bahwa, perbuatan tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai sertipikat tanah sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera menyerahkan sertipikat tanah sengketa tersebut kepada penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melaksanakan penyerahan sertipikat tanah sengketa

tersebut kepada penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

12. Menghukum tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus kepada penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

13. Menyatakan: Menolak gugatan Rekonvensi dari penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

14. Menyatakan: Menolak gugatan Rekonvensi dari penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.806.000,00 (tiga juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 293/PDT/2015/PT.SBY., tanggal 6 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby *juncto* Nomor 293/PDT/2015/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Oktober 2015

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 4 November 2015;
3. Tergugat V, Turut Tergugat II, IV pada tanggal 26 Oktober 2015;
4. Turut Tergugat III pada tanggal 27 Oktober 2015;
5. Tergugat III, IV pada tanggal 28 Oktober 2015;
6. Turut Tergugat I pada tanggal 1 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I, II /Tergugat I, II /Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 November 2015;

Halaman 27 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Surabaya pada tanggal 9 November 2015;

Kemudian Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 November 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Pemohon Kasasi membaca dan menyimak dengan saksama Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 293/PDT/2015/PT.Sby tanggal 6 Agustus 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 17 Desember 2014; maka Pemohon Kasasi dengan tegas menolak putusan kedua *Judex Facti a quo* sebagai putusan yang tidak adil adanya dan tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi; karena *Judex Facti* baik dalam Tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Banding dalam memutus perkara *in casu* telah tidak menerapkan hukum dengan benar; karena Hakim Banding sudah begitu saja menyatakan alasan-alasan Hakim Pertama dalam memutus perkara *in casu* tepat dan benar; sehingga pertimbangan hukum Hakim Pertama dijadikan pula pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini dalam Tingkat Banding
2. Bahwa tindakan Hakim Banding yang sedemikian ini sudah sangat membahayakan kepastian hukum dan praktek hukum serta sudah merugikan terhadap Pemohon Kasasi; karena *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan hukum Pembanding kini Pemohon Kasasi jugapun tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terjadi dalam perkara *in casu*; sehingga oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat berkeberatan Putusan Hakim Banding (yang menguatkan Putusan Hakim Pertama) *a quo* dengan mengajukan Memori Kasasi atasnya yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:
 1. Mendahului uraian keberatan Memori Kasasi ini; maka perlu kiranya ditegaskan disini bahwa Pemohon Kasasi membeli Tanah SHM Nomor 2404/Kelurahan Kalisari, luas 2.745 M²; terletak di Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo setempat dikenal dengan nama Jalan Mulyosari; dari Tergugat II/Termohon Kasasi II melalui kuasanya yakni Tergugat III

Halaman 28 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sendiri pada saat itu tidak dapat hadir pada waktu akan dilakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT; sehingga jual beli tanah *a quo* dilakukan dibawah tangan terlebih dahulu;
2. Bahwa sebagai tindak lanjut dari jual beli terhadap pembelian dibawah tangan tersebut; selanjutnya telah pula dibuat Akta Nomor 04 tanggal 23 Juni 2006 (dibuat dihadapan Notaris/PPAT Badrus Saleh, S .H.), akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 dan Akta Kuasa Menjual No. 7 keduanya bertanggal 6 September 2006 (dibuat dihadapan Notaris Habib Adjie, SH); sehingga dari akta-akta tersebut di atas secara yuridis membuktikan adanya alas hak Pemohon Kasasi terhadap tanah obyek sengketa; karena sudah dibeli dari pemiliknya yang sah sebagaimana seharusnya Tegasnya: Perolehan hak atas tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi, sekalipun didahului dengan jual beli dibawah tangan (yang kemudian ditindaklanjuti dengan akta tertulis) secara yuridis adalah sah; sehingga dengan demikian tanah aquo adalah mutlak milik sah sebagai pembeli yang beritikad baik yang sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum
 3. Tidak berlebihan kiranya disampaikan disini bahwa jual beli dibawah tangan tidaklah menjadi batal apabila belum dilaksanakan jual beli dihadapan Notaris/PPAT; karena pembuatan akta di hadapan Notaris/PPAT hanyalah bersifat administrasi tentang bukti kepemilikan hak atas tanah *a quo*; hal ini sebagaimana ternyata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126K/SIP/1976 tanggal 4 April 1978 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665K/SIP/1979; yang untuk menjadikan jelas dan terang kami kutip sebagai berikut:
Yurisprudensi Agung RI Nomor 126K/SIP/1976 tanggal 4 April 1978; berbunyi sebagai berikut:
“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di depan PPAT, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 665K/SIP/1979; berbunyi sebagai berikut:
“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah”;
Dengan demikian pembelian tanah *a quo* oleh Pemohon Kasasi yang dilakukan dibawah tangan, yang selanjutnya dibuat akta Pengikatan Jual

Halaman 29 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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

- hak tersebut maka tanah *aquo* sudah mutlak milik Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
4. Bahwa lagipula pada waktu dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 dan Akta Kuasa Menjual No. 7 keduanya bertanggal 6 September 2006; bahkan Tergugat I/Terbanding juga ikut hadir dihadapan Notaris/PPAT; dan Tergugat I/Termohon Kasasi I juga tidak menyatakan keberatannya atas transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Tergugat II yang diwakili oleh Kuasanya Tergugat III dan Tergugat IV. Demikian juga Tergugat II/Termohon Kasasi II selain sudah menguasai kepada Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV; Termohon Kasasi II juga hadir dihadapan Notaris/PPAT pada waktu penandatanganan akta jual beli dengan Pemohon Kasasi; bahkan juga ikut serta dalam menandatangani akta jual beli tersebut; faktanya sampai dengan akta tersebut selesai dilaksanakan, tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga baik dari pihak penghadap, saksi-saksi ataupun pihak lain terkait melaksanakan pengikatan jual beli obyek tanah *a quo*;
- Jika benar Tergugat I/Termohon Kasasi I “merasa” sebagai pemilik atas tanah *a quo* (*quad non*); maka seharusnya Termohon Kasasi I pada saat itu mengajukan keberatan jika hak atas kepemilikannya dilanggar oleh Pemohon Kasasi; akan tetapi hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Termohon Kasasi I padahal Termohon Kasasi I turut hadir dalam pembuatan akta-akta dihadapan Notaris/PPAT Habib Adjie; bahkan sampai akta selesai dibuatpun tidak pernah ada keberatan dari pihak Termohon Kasasi I ataupun pihak ketiga lainnya;
- Hal ini dikuatkan lagi dengan adanya Surat Keterangan dari Notaris Habib Adjie, SH.M.Hum tanggal 18 September 2013, Surat Keterangan Notaris Swartana Tedja, SH tanggal 2 Oktober 2014 dan Surat Pernyataan Vita Afiana dan Rengganis (Karyawan Notaris Habib Adjie, SH); sebagaimana sudah Pemohon Kasasi lampirkan dalam Memori Bandingnya; akan tetapi faktanya bukti-bukti ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Hakim Banding dalam memutus perkara *in casu*;
5. Perlu kiranya disampaikan lagi disini bahwa pada saat dilakukan penandatanganan akta pengikatan jual beli dan kuasa kesemuanya tanggal 6 September 2006 dihadapan Notaris Habib Adjie; Termohon Kasasi I bahkan meminta kepada Pemohon Kasasi agar sebagian dari uang pembayaran harga tanah yang akan dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi

Halaman 30 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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 (smpahagung.go.id) sebagai pengembalian uang pribadi milik

Termohon Kasasi I; akan tetapi hal ini tidak Pemohon Kasasi lakukan mengingat pengalihan hak yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi adalah dengan Termohon Kasasi II dan bukan dengan Termohon Kasasi I; sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi menyerahkan uang tersebut kepada Termohon Kasasi I; karena Termohon Kasasi I tidak mempunyai alas hak apapun terhadap obyek tanah *a quo*;

Hal ini dikuatkan lagi dengan Surat Penjelasan bertanggal 20 September 2014 dari Notaris Habib Adjie kepada Pemohon Kasasi; yang untuk menjadikan jelas dan terang dilampirkan pula dalam Memori Kasasi ini;

6. Bahwa lagi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 20 Oktober 2002 antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II secara yuridis batal demi hukum; karena dalam perjanjian tersebut pelunasan uang harga tanah akan dilakukan oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi II jika sertifikat hak milik atas tanah tersebut sudah terbit; faktanya sampai dengan sudah diterbitkannya SHM atas tanah tersebut bahkan tanah dalam keadaan kosong; Termohon Kasasi I tidak pernah melakukan pelunasan uang harga tanah *aquo* kepada Termohon Kasasi II; Hal ini sudah jelas pula dari surat somasi Kuasa Hukum Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV kepada Termohon Kasasi I berturut-turut : No. 023/FHAT/XI/2004 tanggal 30 November 2004, tanggal 01 Oktober 2004 dan Surat tanggal 04 Oktober 2004; agar Termohon Kasasi I segera melunasi uang harga tanah *aquo*; akan tetapi tidak mendapat tanggapan positif dari Termohon Kasasi I; sehingga dengan demikian peralihan hak *aquo* batal demi hukum karena Termohon Kasasi I sebagai pembeli tidak mempunyai itikad baik disatu pihak; sedangkan dilain pihak Termohon Kasasi I menyetujui tanah *aquo* dijual kepada pihak ketiga berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 7 Oktober 2005; yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan dari Endang Wargiati (selaku penerima kuasa pengurusan SHM dari Hj. Husna dan Hj. Fauna) tanggal 19 Agustus 2004; dengan demikian nyata jelas dan terang Termohon Kasasi I tidak mempunyai itikad baik sebagai pembeli;
7. Tidak berlebihan kiranya disampaikan lagi disini bahwa Berkas Perkara Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby yang diajukan Banding; baru diterima oleh Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana ternyata dalam Surat Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor W14-U/3106/HK.02/06/2015 tanggal 24 Juni 2015; Perihal: Penerimaan dan Registrasi Berkas Perkara Banding Pengadilan

Halaman 31 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/06/2015 tanggal 29 Juni 2015; Perihal: Tambahan

Memori Banding Perkara Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby; akan tetapi faktanya perkara ini sudah dengan sangat cepat diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2015; padahal Pihak Terbanding yang lainnya bahkan belum menerima Memori Banding Pembanding untuk diajukan Kontra Memori Banding; sehingga dengan sudah diputusnya perkara ini dengan cepat; membuat Para Terbanding yang lainnya kehilangan kesempatan untuk mengajukan Kontra Memori Banding yang sudah menjadi haknya

Oleh karena itu patut dipertanyakan: Ada kepentingan apa Hakim Banding sangat menggebu-gebu memutus perkara ini dengan waktu yang sangat cepat tersebut; bahkan tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi ajukan; sedangkan di Pengadilan Tinggi masih banyak perkara-perkara lain yang sampai sekarang ini belum tersentuh sama sekali; sehingga putusan Hakim Banding *aquo* sudah sangat merugikan Pemohon Kasasi sebagai pihak yang didzalimi dalam perkara ini

8. Bahwa adalah sangat tidak adil menurut hukum Pemohon Kasasi sebagai pihak pembeli yang beritikad baik sudah membeli secara prosedur hukum yang sah bahkan membayar lunas uang harga Tanah SHM Nomor 2404/Kelurahan Kalisari, luas 2.745 M²; terletak di Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo setempat dikenal dengan nama Jalan Mulyosari; kemudian jual beli tersebut dinyatakan tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; sehingga tanpak jelas dan terang sama sekali tidak ada perlindungan hukum terhadap Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik; sehingga perolehan hak atas tanah *aquo* oleh Pemohon Kasasi sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan memenuhi syarat-syarat jual beli yang sah yakni: ada SHM Asli, ada obyek tanah yang dibeli jelas, ada pemilik tanah yang sah, ada penjual yang sah, jugapun melakukan jual beli secara sah dimuka Notaris/PPAT, serta tidak pernah ada keberatan-keberatan/complain dari pihak ketiga manapun juga baik sebelum jual-beli maupun setelah dilakukan jual beli terhadap tanah SHM Nomor 2404 *a quo*; Demikian juga terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 17 Desember 2014 angka 12; yang menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi (kini Pemohon Kasasi) membayar ganti rugi materiil kepada kini Termohon Kasasi I sebesar Rp320.000.000, 00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah); adalah amar putusan yang sangat tidak adil menurut hukum dan *Judex*

Halaman 32 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



apapun Termohon Kasasi I, termasuk tidak ada kaitan apapun dengan uang sebesar Rp320.000.000, 00; sehingga secara yuridis tidak ada kewajiban hukum Pemohon Kasasi untuk membayar kerugian materiil dari Termohon Kasasi I, Justru Termohon Kasasi I yang mempunyai itikad buruk ingin menguasai obyek sengketa aquo dengan cara-cara yang tidak benar; antara lain dengan membuat Surat Perdamaian dengan Termohon Kasasi II pada tanggal 12 November 2009 yang intisarinya: Termohon Kasasi melakukan pelunasan uang harga tanah SHM no. 2404/Kel. Kalisari, luas 2.745 M2 kepada Termohon Kasasi II; dan Termohon Kasasi II menyerahkan SHM tanah aquo kepada Termohon Kasasi I; sehingga jual beli tanah *a quo* dan perkara/sengketa perdata antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II sudah selesai dengan tuntas;

Faktanya: Termohon Kasasi I sudah mengetahui tanah SHM Nomor 2404/Kelurahan Kalisari sudah dijual oleh Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 September 2006 dan sudah dibayar lunas; bahkan pada saat dilakukan transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi juga turut hadir dihadapan Notaris/PPAT Habib Adjie; sehingga dengan peralihan hak tersebut tanah *a quo* sudah sah milik Pemohon Kasasi;

9. Bahwa niat buruk secara terselubung yang diduga kuat dilakukan oleh Termohon Kasasi I tidak hanya dengan membuat Surat Perdamaian tanggal 12 November 2009 untuk mengakhiri sengketa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 724/Pdt.G/2004/PN.Sby *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 262/Pdt/2006/PT.Sby; dengan dalil melakukan pelunasan uang harga tanah *aquo (quad non)*; padahal faktanya Termohon Kasasi II bahkan sampai sekarang ini tidak pernah menerima sepeserpun uang yang berkaitan dengan Perdamaian tersebut dari Termohon Kasasi I;

Termohon Kasasi II tidak pernah mengetahui isi surat perdamaian tersebut; karena hal ini tidak pernah diberitahukan oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon II; demikian juga Termohon Kasasi II diduga kuat dipaksa menandatangani surat perdamaian tersebut sewaktu di jalan raya tanpa diberikan kesempatan membacanya terlebih dahulu oleh Termohon Kasasi II; karena itu Termohon Kasasi II menyatakan tidak bertanggungjawab terhadap surat perdamaian yang dibuat oleh Termohon Kasasi I; hal ini seperti ditegaskan dalam Surat Pernyataan Termohon Kasasi II tanggal 6 November 2014; lagipula tanah miliknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak benar dan diduga kuat sebagai rekayasa belaka;

10. Bahwa selain tindakan tersebut diatas; Termohon Kasasi I juga telah dengan sengaja dan melawan hukum menyewakan obyek tanah SH M Nomor 2404/Kelurahan Kalisari kepada Pihak Ketiga berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34 tanggal 08 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Eny Wahjuni, S .H.,; padahal Termohon Kasasi I bukanlah pemilik tanah tersebut, karena tanah tersebut telah dijual kepada Pemohon Kasasi bahkan bukti kepemilikan tanah tersebut juga ada pada Pemohon Kasasi;
11. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah pula ditolak sebagai tidak benar oleh Termohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan bermaterai cukup dari Hj. Fauna tanggal 6 November 2014 yang dengan jelas menyatakan bahwa Hj. Fauna tidak pernah tahu tentang Perjanjian Sewa Menyewa terhadap tanah milik Pemohon Kasasi tersebut, jugapun Hj. Fauna tidak pernah menerima uang satu rupiahpun terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut disatu pihak; sedangkan dilain pihak lagipula tanah tersebut masih menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Sby dan belum ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap; akan tetapi Termohon Kasasi I sudah secara terang-terangan melanggar hukum menyewakan obyek yang bukan miliknya tersebut;
Tindakan Termohon Kasasi I yang sedemikian ini sudah jelas dan terang diduga kuat sebagai penyelundupan dalam hukum dengan cara mengalihkan hak atas tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain; akan tetapi hal ini justru dilakukan pembiaran oleh penegak hukum; dengan tetap menyatakan Termohon Kasasi I sebagai pemilik tanah; padahal tanah *aquo* sudah dibeli oleh Pemohon Kasasi dari pemiliknya yang sah; akan tetapi jual beli Pemohon Kasasi ternyata dibatalkan oleh *Judex Facti* sebagaimana ternyata dalam putusan *aquo*; sehingga kedua *Judex Facti* sudah salah menerapkan hukum dalam memutus perkara *in casu*; Oleh karena itu keadaan yang sedemikian ini menimbulkan pertanyaan : harus kemana lagi mencari keadilan di NKRI ini; mengingat hal-hal yang sudah sangat jelas dan terang terjadi perbuatan melanggar hukum yang diduga kuat dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap obyek tanah milik Pemohon Kasasi; akan tetapi justru memperoleh perlindungan hukum dengan dibiarkan begitu saja oleh penegak hukum; sehingga menimbulkan anggapan bagi Pemohon Kasasi bahwa Termohon Kasasi I seolah-olah “tidak tersentuh hukum” dalam perkara ini;

Halaman 34 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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 pada Pemohon Kasasi jika bukan Pemohon Kasasi

pemilikinya; karena tanah tersebut sudah dibeli secara sah oleh Pemohon Kasasi bahkan sudah dibayar lunas; sedangkan Termohon Kasasi I tidak mempunyai kapasitas apapun terhadap tanah *aguo*; selain daripada ingin menguasai tanah tersebut dengan menghalalkan segala cara dan melawan hukum; dan berdampak sangat merugikan Pemohon Kasasi

Oleh karena itu sangatlah tidak benar dan tidak adil menurut hukum Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik (yang bahkan dalam proses jual beli turut pula disaksikan oleh Termohon Kasasi I); akan tetapi jual beli terhadap Tanah SHM No. 2404/Kelurahan Kalisari, luas 2.745 M²; terletak di Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo; kemudian dinyatakan tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

Tegasnya: tampak jelas dan terang sama sekali tidak ada perlindungan hukum terhadap apapun terhadap Pemohon Kasasi; karena tidak ada satupun pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi; melainkan secara serta merta dan menggebu-gebu membenarkan semua bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I;

Oleh karena itu Pemohon Kasasi bertetap pada Gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding kini Pemohon Kasasi dengan berpegang teguh pada bukti-bukti yang sudah diajukan dimuka sidang Hakim Pertama; seraya memohon agar Bapak Ketua Mahkamah Agung RI Yth . berkenan kiranya menelaahnya dan memutus perkara ini dengan mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya; satu dan lainnya demi hukum, kebenaran dan keadilan karena sudah sangat merugikan Penggugat Pembanding dalam perkara ini di satu pihak; sedangkan dilain pihak bertentangan dengan hukum sebagaimana hal-hal yang sudah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pengikatan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II melalui kuasanya yaitu Tergugat III dan Tergugat IV dilakukan pada tanggal 6 September 2006, sedangkan sebelumnya atas tanah obyek sengketa telah dilakukan pengikatan jual beli antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II dan Hj. Husna (ibu Tergugat II) sebagai penjual pada tanggal 22 Oktober 2002;

Halaman 35 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dan pembeli tanah obyek jual beli tersebut sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby., yang terdaftar tanggal 17 Desember 2004 dan diputuskan tanggal 29 Mei 2007 antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II dan Hj. Husna selaku penjual dalam gugatan wanprestasi;
- Bahwa di dalam putusan Nomor 724/Pdt.G/2004/PN.Sby ., *juncto* Nomor 282/Pdt/2008/PT.SBY., yang telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat I sebagai pembeli tidak wanprestasi dan diperintahkan untuk melanjutkan jual beli tanah obyek sengketa;
 - Bahwa dengan demikian Penggugat merupakan pembeli yang tidak beritikad baik karena telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II pada saat obyek jual beli sedang menjadi obyek sengketa di pengadilan dan pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I atas obyek sengketa lebih dulu terjadi dari pada yang dilakukan oleh Penggugat;
 - Bahwa sesuai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat II dan Tergugat I wajib melanjutkan jual beli atas obyek sengketa yang telah diikat dengan pengikatan jual beli Akta Nomor 19 tanggal 22 Oktober 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TONY WIJAYA tersebut harus ditolak

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **TONY WIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi /Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 36 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung 17010/2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. ,

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

- 1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
- 2. R e d a k s i..... 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

Halaman 37 dari 38 hal.Put. Nomor 1721 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)

