



P U T U S A N

No.781 K/Pdt/2010.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

**NUR MUDJIADI**, bertempat tinggal di Jl. Kapten Darmosugondo RT.003 RW.001, Kelurahan Indro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**M e l a w a n :**

**JUMIYANTO**, bertempat tinggal di Komplek Cikalang Kidul RT.01 RW. 20 Desa Cileunyiulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : ARYA JAYASABHA,SH. Pengacara/Advokat yang berkantor di Jalan Dharmahusada Dalam No.14 Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca Surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah Pembeli tanah meliputi juga apa yang tertanam dan melekat di atasnya terutama sebuah bangunan rumah lengkap dengan bagian-bagiannya milik Tergugat, yang menurut ketentuan Undang-Undang merupakan benda tetap. Selanjutnya disebut sebagai Obyek Jual Beli (Vide Bukti P1, Pasal 1 Tentang Obyek);

Bahwa Obyek Jual beli tersebut terletak di Jalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik, dengan Sertifikat Hak Milik No.226/Desa Indro, seluas 150 (seratus lima puluh) meter persegi, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Indro, lebih jauh diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 September 1993 Nomor : 2281/1993 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik tanggal 22 Oktober 1993, tertulis atas nama Tergugat ; (Vide Bukti P1, Pasal 1 Tentang Obyek);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana gambar situasi No.2281/1993 tanda-tanda batas obyek jual beli adalah tembok a-b berdiri diluar tugu I berdiri ditengah batas dan memenuhi PMA.8/61;

Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertuang pada Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 (Vide Bukti P1) yang disertai Akta Kuasa Menjual No.27 (Vide Bukti P2) dan Akta Perjanjian Pengosongan No.28 (Vide Bukti P3) yang semuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo pada tanggal 28 September 2004;

Bahwa Tergugat dalam melakukan tindakan hukum dalam hal ini melakukan perjanjian perikatan Jual Beli, Memberi Kuasa Menjual dan melakukan Perjanjian Pengosongan telah mendapat persetujuan dari isteri Tergugat, dengan nama Asih Suwarti, Pegawai Swasta, yang juga bertempat tinggal sama dengan Tergugat (Vide Bukti P1);

Bahwa Tergugat menanggung pada Penggugat, Bahwa Tergugat adalah satu-satunya pemilik sah obyek jual beli dan bukan milik bersama dengan pihak lain, obyek jual beli bebas dari sitaan dan sengketa serta tidak diberati dengan beban apapun, Tergugat juga menanggung bahwa tentang apa yang dijual berdasar akta ini, kelak dikemudian hari Penggugat tidak akan mendapat tuntutan dan atau gugatan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat terhadap harga jual beli yaitu sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), jumlah uang mana menurut keterangan Tergugat telah diterima seluruhnya dari Penggugat pada saat akta ini ditandatangani dan sebagai bukti penerimaannya akta ini berlaku sebagai kwitansinya yang sah (Vide Bukti P1, Harga dan Cara Pembayaran);

Bahwa didalam Akta Perjanjian Pengosongan No.28 (Vide Bukti P3) Tergugat berjanji dan mengikat diri untuk mengosongkan dari penghuni dan barang-barang milik penghuni dan menyerahkan kepada Penggugat paling lambat tanggal 28 Desember 2004 (Vide Bukti P3);

Bahwa setelah 14 hari dari tanggal 28 Desember 2004 Tergugat belum menyerahkan obyek jual beli dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni maka Penggugat diberi kuasa oleh Tergugat dengan hak memindahkan kuasa tersebut kepada pihak lain, KHUSUS, untuk dan atas nama Tergugat mengadakan mengosongkan atas obyek jual beli dari penghuni dan barang-barang penghuni baik dilakukan sendiri oleh penerima kuasa maupun dengan bantuan aparat penguasa, dan kesemuanya itu dengan biaya

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010



dan resiko menjadi tanggungan Tergugat sendiri (Vide bukti P3 Pasal 2 Kuasa Pengosongan);

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (Vide Bukti P1) dan Akta Perjanjian Pengosongan (Vide Bukti P3) tersebut Tergugat harus mengosongkan Obyek Jual Beli, akan tetapi sampai batas waktu yang telah ditentukan Tergugat tetap tidak mengosongkan obyek jual beli sebagaimana janjinya kepada Penggugat;

Bahwa sampai batas waktu yang telah ditentukan sebagaimana Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (Vide Bukti P1) dan Akta Perjanjian Pengosongan (vide Bukti P3), Tergugat tetap tidak memenuhi prestasi maka dengan demikian Tergugat telah melakukan Ingkar Janji atau Wanprestasi;

Bahwa karena Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka berdasar Akta Kuasa Menjual No.27 Penggugat selaku penerima kuasa, untuk dan atas nama Tergugat mengalihkan hak tanah/bangunan dijalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik, Kepada Penggugat; (Vide Bukti P4 (Surat Setoran Pajak Penggugat), Vide Bukti P5 (Akta Jual Beli);

Bahwa setelah dirasa oleh Penggugat, Tergugat tidak ada itikad baik untuk memenuhi Prestasi maka Penggugat lewat bantuan Pengacaranya memberikan somasi tanggal 28 September 2005 (Vide Bukti P6) yang isinya "Memberikan batas waktu kepada Tergugat selambat-lambatnya 2 hari sejak dibuatnya surat somasi, untuk mengosongkan obyek jual beli dari penghuni dan barang-barang penghuni";

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah memilih tempat domisili umum/kedudukan umum yang tidak dapat diubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Surabaya (Vide Bukti P1, Vide Bukti P3);

Bahwa kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi Tergugat dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Kerugian karena Tergugat tidak mau menyerahkan obyek jual beli, bilamana uang tersebut sebesar Rp.75.000.000,- di Depositokan pada Bank Swasta dengan suku bunga 2,5% per bulan dari Rp.75.000.000,- = Rp.1.875.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat atas denda keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat sebesar Rp.1.875.000,- per bulan yang harus mulai dihitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dapat dijalankan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Untuk menjalankan perkara ini Penggugat telah memakai jasa Pengacara, dimana Penggugat harus membayar jasa Honorarium Pengacara sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila biaya tersebut dibebankan dan harus ditanggung oleh Tergugat, dan hal tersebut telah di sepakati oleh kedua belah pihak (Vide Bukti P3);
- c. Bahwa Penggugat berpendapat untuk dapat dipenuhi segenap kewajiban Tergugat maka wajar dan adil bila Penggugat menuntut Tergugat untuk dihukum dan membayar uang paksa (Dwangsom) Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan obyek jual beli tersebut kepada Penggugat yang harus mulai dihitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dapat dijalankan;

Bahwa selanjutnya untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perkara ini, maka Penggugat dengan ini mengajukan permohonan untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas aset tidak bergerak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat yang berada di jalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik;

Bahwa gugatan Penggugat telah didasarkan peristiwa dan fakta yang sebenarnya serta didukung oleh bukti-bukti otentik untuk itu Penggugat mengajukan permohonan agar Putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorrad*) walaupun ada Verset, Banding atau Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini, kemudian memutuskan perkara yang diajukan oleh Penggugat, dengan amar putusannya sebagai berikut :

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan Wanprestasi;
- III. Menyatakan Obyek Jual Beli sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan Akta Perjanjian Pengosongan No.28 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo pada tanggal 28 September 2004 adalah sah milik Penggugat ;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah dari penghuni dan barang-barang milik penghuni atas rumah di jalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik;
- V. Menghukum setiap orang yang berada dalam rumah tersebut untuk tunduk pada putusan ini dan memerintahkan kepadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut;
- VI. Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :
  - a. Kerugian karena Tergugat tidak mau menyerahkan obyek jual beli, hal ini bilamana uang tersebut sebesar Rp.75.000.000,- di Depositokan pada Bank Swasta dengan suku bunga 2,5 % per bulan dari Rp.75.000.000,- = Rp.1.875.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat atas denda keterlambatan kewajiban Tergugat sebesar Rp.1.875.000,- perbulan yang harus mulai dihitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dapat dijalankan;
  - b. Untuk menjalankan perkara ini Penggugat telah memakai jasa Pengacara, dimana Penggugat harus membayar jasa Honorarium Pengacara sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila biaya tersebut dibebankan dan harus ditanggung oleh Tergugat, dan hal tersebut telah di sepakati oleh kedua belah pihak (Vide Bukti P3);
  - c. Bahwa Penggugat berpendapat untuk dapat dipenuhi segenap kewajiban Tergugat maka wajar dan adil bila Penggugat menuntut Tergugat untuk dihukum dan membayar uang paksa (dwangsom) Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan obyek Perjanjian perikatan jual beli tersebut kepada Penggugat yang harus mulai dihitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dapat dijalankan;
- VII. Menyatakan sita jaminan yang telah dimohonkan adalah sah dan berharga atas harta milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010



VIII. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi*;

IX. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara ;

**ATAU :**

- Menyerahkan putusan perkara ini seadil-adilnya kepada Majelis Hakim;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (*Rekompensi*) oleh Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

**Fundamentum Petendie tidak sempurna dan Obscuur libel :**

Bahwa meneliti dengan seksama surat gugatan Penggugat tanpa memuat tentang kejadian-kejadian atau peristiwa hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan (*feitelijk gronden*), sekedar adanya hak dengan hanya sekedar menguraikan kata-kata dan kalimat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya, sedangkan adanya hak menjadi pokok sengketa dan disengketakan dalam surat gugatan ;

Bahwa fundamentum petendie Penggugat tidak dibenarkan menurut hukum acara, baik menurut *substantierrings theorie* maupun *individualiserings theorie*, karenanya surat gugatan Penggugat harus dikualifikasikan sebagai surat gugatan yang tidak sempurna dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena itu pula surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*) menurut hukum;

Bahwa surat gugatan bertitel wanprestasi demikian halnya angka 11, namun tiba-tiba surat gugatan angka 16 menyebut .... aset milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat..., demikian ini telah terjadi kontradiksi di antara fundamentum petendie ;

Bahwa begitu pula kontradiksi fundamentum petendie dengan petitum angka III dan ketidakjelasan petitum angka IV dalam kaitan pemenuhan prestasi;

Bahwa begitu halnya petitum angka III sekedar menyebut .... obyek jual beli.... petitum angka IV sekedar menyebut ... rumah di Jalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik .. dan petitum angka V sekedar menyebut ... untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut .... merupakan petitum yang tidak jelas, karenanya surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk*) menurut hukum (periksa pula yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 21 Nopember 1970 No.492 K/Sip/1970);



## Para Pihak tidak lengkap :

Bahwa surat gugatan didasarkan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 atas benda tak bergerak berupa rumah dan tanahnya, sedangkan nyata dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya, menunjukkan bahwa benda tak bergerak berupa rumah dan tanahnya yang menjadi obyek perikatan jual beli merupakan harta bersama suami isteri, yang dengan tegas dinyatakan dalam akta bahwa "dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan dari Nyonya ASIH SUWARTI isteri Penggugat" (Vide surat gugatan angka 5), seharusnya Nyonya ASIH SUWARTI isteri Penggugat turut digugat menurut hukum dalam perkara ini; (Periksa pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No.151 K/Sip/1975);

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Nyonya ASIH SUWARTI isteri Penggugat dalam perkara ini, sedangkan suami isteri tersebut juga tinggal serumah, maka esensial para pihaknya menjadi tidak lengkap, karenanya surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk*) menurut hukum (Periksa produk P1);

Bahwa sebagai dasar surat gugatan seharusnya Penggugat konsisten dengan Pasal 9 dihubungkan dengan penutup Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26, yang ditandatangani oleh 5 pihak, dengan tidak turut digugatnya Tuan Abdul Manap, Nona Rahmaniari Fitriyati dan Kosidi Wirjohardjo,SH. (Periksa halaman akhir produk P1), maka para pihaknya menjadi tidak lengkap, karenanya surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk*) menurut hukum ;

## Dalam Rekonpensi :

Bahwa fakta hukum di atas menunjukkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 (surat bukti bertanda PR-1 vide P1) menurut hukum telah mengandung unsur dusta (bedrog) dan merupakan perbuatan hukum pura-pura, yang sebenarnya terjadi adalah peristiwa utang piutang antara Agus Prianto dan Tergugat Rekonpensi, dengan kesengajaan mengelirukan hingga menandatangani perjanjian;

Bahwa unsur dusta (bedrog) tersebut adalah suatu bentuk kesesatan (dwaling) terciptanya kehendak Penggugat Rekonpensi menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya, yakni Kuasa Untuk Menjual No.27 tanggal 28 September 2004 (surat bukti bertanda PR-2 vide P2) dan Perjanjian Pengosongan No.28 tanggal 28 September 2004 (surat bukti bertanda PR-3 vide P3), semua dibuat di hadapan



H. Kosidi Wirjohardjo,SH. Notaris/PPAT Surabaya, dipengaruhi oleh kesengajaan mengelirukan (menyatakan hal yang tidak benar) dari Tergugat Rekonpensi dan Agus Prianto yang turut hadir pula pada waktu itu, bahwa perjanjian sekedar proforma dan pura-pura saja, dan bahwa tanpa keterangan yang menyesatkan dari Tergugat Rekonpensi dan Agus Prianto tersebut, mustahil Penggugat Rekonpensi menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya yakni kuasa untuk menjual No.27 dan Perjanjian Pengosongan No.28;

Bahwa fakta hukum di atas menunjukkan bahwa pada waktu penandatanganan akta tidak ada pembayaran uang sama sekali, di mana Tergugat Rekonpensi sekedar berlindung di balik kalimat .... Tergugat telah menerima seluruhnya harga jual beli sebesar Rp.75.000.000,- dan sebagai bukti akta berlaku sebagai kwitansinya yang sah, tidak sesuai fakta riilnya, dengan kata lain peristiwa nyatanya tidak sesuai dengan bunyi aktanya, karenanya telah terjadi suatu hal yang menyesatkan (*misleiding*);

Bahwa terjadinya hal yang menyesatkan (*misleiding*), suatu "notarii" yang dibuat di hadapan H. Kosidi Wirjohardjo,SH., Notaris/PPAT Surabaya, sengaja mendiamkan suatu kenyataan, dimana selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta "notarii" berkewajiban menyatakannya dengan benar;

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.27 dan Perjanjian Pengosongan No.28, semua tertanggal 28 September 2004 dibuat dihadapan H. Kosidi Wirjohardjo,SH. Notaris/PPAT Surabaya, menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum (*Van rechtswege nietig*), setidaknya dibatalkan oleh hukum (*vernietigbaar*);

Bahwa gugatan Penggugat Konpensi pada angka 12 dengan dasar Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.27 dan Perjanjian Pengosongan No.28, yang menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), atau dibatalkan oleh hukum (*vernietigbaar*) tersebut, digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat vide P4, dengan Akta Jual Beli vide P5, maka produk P4 dan P6 telah pula mengandung cacat hukum yang harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum, satu dan lain hal seperti telah dikemukakan pada bagian Konpensi bahwa segala yang berkaitan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan perjanjian ikutannya, serta produk hukum yang didasarkannya secara terpisah peristiwanya telah Penggugat Rekonpensi



ajukan tuntutan secara pidana melalui dan dalam proses pemeriksaan di Kepolisian (vide TK-1);

Bahwa akibat peristiwa dan fakta hukum di atas Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan, karenanya hendak menuntut secara Rekonpensi ganti kerugian materiil dan immateriil ;

Bahwa kerugian materiil yang telah diderita Penggugat Rekonpensi berupa biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateriil berupa terbentuknya opini yang tidak baik di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonpensi sebagai orang yang beritikad tidak baik telah menjual rumahnya namun tidak mau mengosongkannya, hal ini sangat tak terhingga, namun patut dan dapat dinilai dengan uang sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), untuk itu Tergugat Rekonpensi patut dihukum untuk membayarnya secara kontan dan sekaligus tanpa angsur dalam waktu 7 hari setelah adanya putusan dalam Rekonpensi ini;

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam Rekonpensi ini, Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat Pengadilan Negeri Surabaya berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi berupa rumah dan tanahnya beserta semua perabotnya, yang terletak di Komplek Cikalang Kidul RT.01/RW.20, Desa Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung 40621, kemudian menyatakan sah dan berharga penyitaan yang telah diletakkan dalam diktum putusan;

Bahwa gugatan Rekonpensi ini didasarkan atas fakta dan alasan hukum yang benar, maka mohon putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), sekalipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum yang lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan surat gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak sita jaminan yang dimohonkan Penggugat;



**DALAM REKONPENSİ :**

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.27 tanggal 28 September 2004 dan Perjanjian Pengosongan No.28 tanggal 28 September 2004, semua dibuat di hadapan H. Kosidi Wirjohardjo,SH. Notaris/PPAT Surabaya, merupakan perbuatan hukum pura-pura dan telah mengandung unsur dusta (*bedrog*), harus dinyatakan batal demi hukum (*van rechtswege nietig*);
3. Menyatakan bahwa semua produk hukum yang didasarkan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya yakni kuasa untuk menjual No.27 tanggal 28 September 2004 dan Perjanjian Pengosongan No.28 tanggal 28 September 2004, telah mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi ganti kerugian materiil atas biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateriil berupa terbentunya opini yang tidak baik di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonpensi sebagai orang yang beritikad tidak baik telah menjual rumahnya namun tidak mau mengosongkannya, yang dinilai dengan uang sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan secara kontan dan sekaligus, dalam waktu 7 hari setelah adanya putusan dalam Rekonpensi ini;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Rekonpensi ini;
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) sekalipun ada verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum yang lain;

**KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDER** : Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya yang telah mengambil putusan, yaitu putusan No.571/Pdt.G/2005/PN.SBY tanggal 02 Mei 2006 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat Kompensi seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Kompensi merupakan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Obyek Jual Beli sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.26 dan Akta Perjanjian Pengosongan No.28 yang dibuat dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo,SH. tanggal 28 September 2004 adalah sah milik Penggugat Kompensi;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Kompensi untuk mengosongkan Rumah dari Penghuni dan barang-barang milik Penghuni atas Rumah di Jalan Kapten Darmosugondo No.36 Gresik;
5. Menghukum setiap orang yang berada dalam Rumah tersebut untuk tunduk pada putusan ini dan memerintahkan kepadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan Rumah tersebut;
6. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Kompensi menyerahkan Obyek Sengketa/Obyek Perjanjian Jual Beli tersebut kepada Penggugat Kompensi dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan Hukum tetap sampai dengan diserahkan Obyek sengketa/obyek Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut kepada Penggugat Kompensi;
7. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Gresik sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No.01/CB/PDT/2005/PN.GS. Jo No.571/PDT.G/2005/PN.SBY. tanggal 23 Januari 2006 adalah sah dan berharga;
8. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.232.000,- (dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.140/PDT/2007/PT.SBY tanggal 24 Mei 2007;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 08 Agustus 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Agustus 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 571/Pdt.G/2005/PN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 September 2009;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 30 Oktober 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding tidak diajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang;

Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan Kasasi (memori/risalah kasasi) diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya barulah pada tanggal 04 September 2009 sedang permohonan kasasi diterima pada tanggal 10 Agustus 2007, dengan demikian penerimaan memori/risalah kasasi itu telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat 1 Undang-Undang Mahkamah Agung RI maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Nur Mudjadi tersebut tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### MENGADILI :

Menyatakan permohonan kasasi tidak dapat diterima dari Pemohon Kasasi : **NUR MUDJIADI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Rabu tanggal 14 Juli 2010 oleh Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH. dan Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

### Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/ I Made Tara,SH.  
Ttd/ Prof. Dr. H. Muchsin,SH.

### K e t u a :

ttd/ Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.

### Biaya – biaya :

1. Materai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi...Rp.493.000,-+

Jumlah Rp.500.000,-

### Panitera Pengganti :

ttd/  
Yusticia Roza Puteri,SH.MH.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.  
NIP : 040. 044. 809.

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No.781 K/Pdt/2010