



PUTUSAN

Nomor 2126 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HANDOYO LIMANTO, bertempat tinggal di Jalan Raya Darmo 147-149, RT 005, RW 004, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roosmarty Fattah, S.H, dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sambongan Kulon I/20, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

melawan:

HARRYDIANTO TEDJOKUSUMO, bertempat tinggal di Putroagung Wetan Nomor 10, RT 001, RW 007, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambak Sari, Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

DEVI CHRISNAWATI, S.H., Notaris di Surabaya, bertempat tinggal di Jalan Bubutan 16-22, Kav. B3/Jalan Bubutan 20 G, Surabaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ 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 dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo, seluas 450 m², Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122, Surabaya. Sesuai dengan Perjanjian

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2006 yang dilegalisasi di bawah Nomor 40/Leg/2006 oleh Nansijani Sohandjaja, Notaris di Surabaya;

2. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2008, antara Penggugat dan Tergugat pengikatan jual beli sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo, seluas 450 m², Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122, Surabaya, sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Devi Chrisnawati, S.H., beralamat Jalan Bubutan 16-22 Kav. B3/Jalan Bubutan 20 G, Surabaya, Notaris di Surabaya (Turut Tergugat);
3. Bahwa pengikatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut di atas, terjadi akibat Tergugat meminta Penggugat untuk menyerahkan hak atas tanahnya berupa Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo, seluas 450 m², Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122, Surabaya, untuk meyakinkan Tergugat atas jual beli besi tua yang ditawarkan oleh seorang yang bernama almarhum Soenardi. Sehingga dapat dipahami bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris di Surabaya adalah hanya sebagai sarana atau cara agar Tergugat yakin atas jual beli besi tua yang dilakukan antara Tergugat dengan almarhum Soenardi, karena jual beli antara Tergugat dan Soenardi di fasilitasi oleh Penggugat;
4. Bahwa dengan fakta tersebut di atas pada poin 3 (tiga), maka apa yang tertuang dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 tentang harga beli hak atas tanah tersebut adalah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar tunai sebelum penandatanganan akta ini adalah tidak benar dan harus dinyatakan batal. Karena Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran atas pembelian hak atas tanah tersebut di atas, menurut ketentuan Pasal 1513 KUHPdt, "kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian";
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1517 KUHPdt yang berbunyi "jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267" maka benar menurut hukum apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Devi Chrisnawati, S.H., beralamat Jalan

Hal. 2 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Bubutan 16-22 Kav. B3/Jalan Bubutan 20 G, Surabaya, Notaris di Surabaya
(Turut Tergugat) dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

6. Bahwa perlu Penggugat sampaikan. Pada saat proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut di atas, Turut Tergugat tidak pernah dibacakan dihadapan Penggugat maupun istri Penggugat, tiba-tiba Penggugat dan istrinya diminta oleh Turut Tergugat dan Tergugat untuk menandatangani perjanjian tersebut. Hal ini mengindikasikan bahwa sejak awal Tergugat memiliki itikad buruk terkait dengan proses jual beli atas hak atas tanah (Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo, seluas 450 m², Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok 4-122), Surabaya milik Penggugat;
7. Bahwa oleh karena itu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terhadap objek tersebut, maka Penggugat selaku pemilik agar dilakukan penyitaan rendivikasi (*rendivicaioir beslag*) atas SHGB Nomor 3722 dengan tanda batas sebagaimana Surat Ukur Nomor 793 Mulyorejo 2002 luas 450 m² Blok Pekarangan Kosong Blok 4-122 Surabaya;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dengan merujuk pada Pasal 1266 KUHPdt yang berbunyi “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya...” dan Pasal 1267 KUHPdt menegaskan bahwa “pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat meminta apakah jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian”. Dengan demikian maka benar menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 dibuat dihadapan Turut Tergugat Notaris Devi Chrisnawati, S.H, Notaris di Surabaya, beralamat di Jalan Bubutan Nomor 16-22 Kav. B3/(Jalan Bubutan 20 G), Surabaya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H, Notaris di Surabaya, beralamat di Jalan Bubutan Nomor 16-22 Kav. B3/(Jalan Bubutan 20 G), Surabaya;

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan atau mentaati seluruh isi putusan dalam perkara ini;

4. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, dimohonkan akta Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, satupun tidak ada yang dibenarkan kecuali, dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya serta tidak bertentangan dengan dalil-dalil tangkisan Tergugat berikut ini;

2. Bahwa, gugatan Penggugat apabila dipandang dari sisi formalitas gugatan, dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa, mencermati dengan saksama terhadap posita gugatan Penggugat butir 1 (satu) jelas disebutkan "bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo, seluas 450 m², Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya,, dan seterusnya";

2.2. Bahwa, selanjutnya mencermati dengan saksama terhadap posita gugatan Penggugat butir 2 (dua) ditegaskan: "Bahwa,, dan seterusnya. Sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 78 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Devi Chrisnawati, S.H, beralamat Jalan Bubutan 16-22 Kav. 83/II. Bubutan 20 G, Surabaya, Notaris di Surabaya (Turut Tergugat);

2.3. Bahwa, apabila substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Devi Chrisnawati, S.H. Notaris di Surabaya dimaksudkan oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya dicermati dengan saksama, terutama pada bagian identitas para pihak I pendahuluan akta, dengan tegas disebutkan: "sertipikat mana tercatat atas nama: Perseroan Terbatas Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang", dengan demikian jelas alas hak objek sengketa berupa persil terletak di Kompleks Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat di dalam surat

Hal. 4 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo tanggal Penerbitan Sertipikat 05-04-2002, diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2002 Nomor 793/Mulyorejo/2002, sesuai fakta masih tercatat atas nama Perseroan Terbatas Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang, sehingga seharusnya gugatan Penggugat *a quo* ditujukan pula terhadap PT Aneka Bangunan Mulia Jaya dalam arti ikut ditarik pula sebagai pihak dalam perkara *a quo*, bisa diposisikan sebagai Tergugat dan/atau setidaknya sebagai Turut Tergugat seperti halnya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, akan tetapi kenyataannya tidak, maka menurut hukum gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak, dan sebagai konsekuensinya, surat gugatan Penggugat *a quo* sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa, menurut hukum gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan *nebis in idem*, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

3.1. Bahwa, mencermati komparasi surat gugatan Penggugat terutama identitas para pihak dan pokok/substansi dan objek gugatan, yaitu:

- Harrydianto Tedjokusumo : Penggugat;
- Handoyo Laymanto : Tergugat;
- Devi Chrisnawati, S.H : Turut Tergugat;

Pokok/substansi gugatan adalah mengenai pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008, dengan objek berupa persil terletak di Kompleks Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya;

3.2. Bahwa, surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, apabila dihubungkan dan diperbandingkan dengan para pihak, pokok/substansi dan objek sengketa gugatan dalam perkara Nomor 323/Pdt.G/2011/PN.Sby yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 Januari 2012 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu:

- Harrydianto Tedjokusumo : Penggugat;
- Handoyo Laymanto : Tergugat I;
- PT Teknindo Pratama : Tergugat II;
- Devi Chrisnawati, S.H : Turut Tergugat;

Pokok/substansi gugatan salah satunya adalah mengenai pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008, dengan objek sengketa berupa persil terletak di Kompleks Perumahan

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014

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

Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya, sebagaimana diminta/ dituntut oleh Penggugat (ketika itu) di dalam petitum surat gugatan nya butir 2, yaitu "Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H., Notaris di Surabaya, beralamat di Jalan Bubutan Nomor 16-22 Kav. 83/(Jalan Bubutan 20 G), Surabaya", yang *notabene* ternyata sama dan serupa dengan *petitum* gugatan butir 2 Penggugat *a quo* saat ini (perkara Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.Sby), dengan objek yang sama dan serupa pula, yaitu persil terletak di Kompleks Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya;

3.3. Bahwa, dengan demikian ada kesamaan baik para pihak, substansi/ pokok perkara maupun objek dalam perkara Nomor 323/Pdt.G/2011/ PN.Sby tanggal 17 Januari 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan perkara saat ini Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.Sby., kesamaan mana menurut hukum dikualifisir sebagai gugatan *nebis in idem*, sehingga konsekuensi hukumnya terhadap gugatan Penggugat sepatutnya pula dinyatakan tidak dapat diterima;

3.4. Bahwa, yang dimaksud dengan "*nebis in idem*" berdasarkan *Kamus Hukum* karangan Dr. Hamzah, S.H. halaman 393 adalah: "Suatu perkara yang sama yang tidak boleh lebih dari satu kali diputuskan oleh pengadilan, jika suatu putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka tertutup kemungkinan untuk digugat kembali", sedangkan yang dimaksud dengan gugatan *nebis in idem* menurut pendapat Yahya Harahap, S.H dalam literatur karangannya berjudul "*Beberapa Permasalahan Hukum Acara*", halaman 29 adalah:

- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan;
- b. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum dan putusan bersifat positif menolak gugatan, mengabulkan;
- c. Objek sama;
- d. Subjek sama;
- e. Materi pokok perkara sama;

Berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, perkenankanlah Tergugat mengajukan permohonan kepada bapak ketua dan anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara *a quo*, agar berkenan menjatuhkan putusan sela terhadap eksepsi Tergugat *a quo*, sebagai berikut:

Hal. 6 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, dimohonkan akta segala apa yang telah terurai sebagai dalil tangkisan dan/atau tanggapan Tergugat Dalam Konvensi *a quo* dianggap diulangi kembali di sini serta merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil gugatan rekonvensi Tergugat dalam Konvensi berikut ini;
2. Bahwa, dimohonkan akta pula dalam rekonvensi ini, Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, sedangkan Turut Tergugat mohon disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa, sebagaimana fakta yang terungkap dalam konvensi *a quo*, bahwa pada tanggal 18 Juli 2008 silam, antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi telah saling berjanji dan mengikatkan diri satu terhadap yang lainnya untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan hak atas persil terletak di Kompleks Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 Nomor 793/Mulyorejo/2002, Sertipikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 05 April 2002 yang berakhir haknya pada tanggal 11 November 2025 dengan Nomor Identifikasi Bidang 12.01.22.01.02813, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Mulyorejo, tertulis atas nama PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang, dan oleh karenanya kedua belah pihak baik Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi lalu membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 49 tanggal 18 Juli 2008, oleh dan dihadapan Devi Chrisnawati, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya, namun pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi bukannya beritikad baik dengan menuntaskan maksud dan isi dibuatnya kedua akta dimaksud, malah mempersulit dan bahkan terakhir mengajukan gugatan dalam Konvensi *a quo* (Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.Sby), sehingga dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1238 jo. Pasal 243 KUH Perdata, Tergugat

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi sepatutnya dipandang telah melakukan perbuatan ingkar/cedera janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa, sebagai dampak/akibat langsung perbuatan ingkar/cedera janji (*wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, hingga diajukannya gugatan dalam rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi belum dapat menindaklanjuti dan meningkatkan status pengikatan jual beli *a quo* menjadi jual beli, demikian pula Tergugat Rekonvensi belum jua menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat melakukan pengurusan proses balik nama melalui kantor pertanahan setempat, padahal sesuai fakta Penggugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh kewajiban hukumnya terhadap Tergugat Rekonvensi, yaitu telah membayar lunas harga objek pengikatan *a quo*, atas dasar itulah tentunya sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon perlindungan hukum kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 Nomor 793/Mulyorejo/2002, sertipikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 05 April 2002 yang berakhir haknya pada tanggal 11 November 2025 dengan Nomor Identifikasi Bidang 12.01.22.01.02813, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Mulyorejo, tertulis atas nama PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang, kepada Penggugat Rekonvensi, yang harus dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam tempo 14 (empat belas hari) sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Bahwa, bilamana Tergugat Rekonvensi ternyata tidak bersedia menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 Nomor 793/Mulyorejo/2002, sertipikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 05 April 2002 yang berakhir haknya pada tanggal 11 November 2025 dengan Nomor Identifikasi Bidang 12.01.22.01.02813, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Mulyorejo, tertulis atas nama PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi, maka beralasan menurut hukum apabila Tergugat

Hal. 8 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014

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)



Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan harga pelunasan atas objek pengikatan jual beli sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang harus dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam tempo 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Bahwa, bilamana uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi sebagai modal usaha dan/atau setidaknya tidaknya diinvestasikan dalam bentuk deposito atau pembelian logam mulia (emas), maka sedikitnya akan mendatangkan keuntungan setidaknya tidaknya 3% (tiga prosen) perbulan, dan berhubung uang tersebut telah dibayarkan lunas kepada Tergugat Rekonvensi, akan tetapi tidak ada manfaat yang diperoleh Penggugat Rekonvensi dari pengikatan jual beli *a quo* malah digugat oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam konvensi *a quo*, oleh karena itu beralasan pula menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi selain dihukum untuk mengembalikan harga pelunasan atas objek pengikatan jual beli sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) apabila tidak bersedia menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 Nomor 793/Mulyorejo/2002, sertipikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 05 April 2002 yang berakhir haknya pada tanggal 11 November 2025 dengan Nomor Identifikasi Bidang 12.01.22.01.02813, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Mulyorejo, tertulis atas nama PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi, dihukum pula untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar 3% dari nilai uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak diajukannya gugatan dalam Rekonvensi ini sampai dengan adanya pelaksanaan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa, berhubung Turut Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang namanya saat ini masih tercantum sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo yang nantinya memiliki peran sentral dalam proses pengajuan balik nama kelak, oleh Penggugat Rekonvensi, maka tidaklah berlebihan pula kiranya jikalau Turut



Tergugat Rekonvensi dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi *a quo* kelak dikemudian hari tidak menjadi sia-sia belaka, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

“Sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal dari batu berikut segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap baik yang saat ini telah ada dan/atau dikemudian hari akan ada, terletak di Jalan Putroagung Wetan Nomor 10 RT 01, RW 07, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas:

Sebelah Utara bangunan ruko Jalan Putro Agung Wetan Nomor 12 (Bengkel “Putro Agung”) Surabaya;

Sebelah Barat Jalan Putro Agung Wetan (jalan raya);

Sebelah Selatan bangunan ruko Jalan Putro Agung Wetan Nomor 10 Surabaya;

Sebelah Timur rumah Jalan Karang Empat I Nomor 7 Surabaya;

9. Bahwa, berhubung gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi *a quo* dilengkapi dengan alat-alat bukti yang sah dan autentik, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Handoyo Laymanto) *a quo* untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar/cedera janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², diuraikan lebih jauh dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 Nomor 793/Mulyorejo/200, Sertipikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 05 April 2002 yang berakhir haknya pada tanggal 11 November 2025 dengan Nomor Identifikasi Bidang 12.01.22.01.02813, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Mulyorejo, tertulis atas nama PT Aneka Bangunan Mulia Jaya, berkedudukan di Ujung Pandang, kepada Penggugat Rekonvensi, yang harus dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam tempo 14 (empat belas hari) sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

atau

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan harga pelunasan atas objek pengikatan jual beli sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi, yang harus dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam tempo 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap, ditambah ganti kerugian sebesar 3% dari nilai uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak diajukannya gugatan dalam rekonvensi ini sampai dengan adanya pelaksanaan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

5. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.SBY tanggal 4 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar/cedera janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan harga pelunasan atas objek pengikatan jual beli sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi, yang harus dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam tempo 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap, ditambah ganti kerugian sebesar 0,5% per bulan dari nilai uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak diajukannya gugatan dalam rekonvensi ini sampai dengan adanya pelaksanaan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp606.000,00 (enam ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 452/PDT/2013/PT.SBY tanggal 31 Oktober 2013, yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Juni 2013, Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.Sby;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk seluruhnya;

Hal. 12 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H., Notaris di Surabaya beralamat di Jalan Bubutan Nomor 16-22 Kav. B3/Jalan Bubutan 20 G Surabaya;

3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan atau mentati seluruh isi putusan dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 15 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 005/Pdt.G.Kas/2014/PN.Sby jo. Nomor 804/Pdt.G/2012/PN.Sby jo. Nomor 452/PDT/2013/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 4 Juli 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi, sesuai dengan Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 22 Juli 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya sesuai dengan Putusan Perkara Nomor 452/PDT/2013/PT.Sby tanggal 31 Oktober 2013 telah khilaf dan salah dalam penerapan hukum, sehingga putusan

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



tersebut tidak berdasarkan fakta dan bukti, dengan demikian putusan tersebut tidak mencerminkan keadilan dan merugikan pihak Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat/Terbanding;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 beserta perubahannya yaitu dalam suatu putusan Pengadilan Tinggi Surabaya harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar secara lengkap serta pasal-pasal tertentu dari peraturan yang bersangkutan, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya sekedar mengambil alih apa yang didalilkan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tetapi tidak memeriksa secara lengkap bukti-bukti serta fakta yang terungkap selama persidangan; Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI Nomor 194 K/Sip 1975 tanggal 30 November 1976 menyatakan:

“Dalam peradilkan banding, pengadilan tinggi harus memeriksa dan memutus perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonsensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri”;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 29 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya menyatakan:

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m² Surat Ukur tanggal 28-03-2002.....dan seterusnya yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H adalah cacat hukum oleh karena Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat atas pembelian tanah tersebut dan bukti T-1 s/d T-7 tidak dapat membuktikan pembayaran pembelian tanah tersebut;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut merupakan pertimbangan yang sangat keliru karena berdasarkan bukti T-2 berupa Akta Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H antara Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi selaku penjual dengan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi selaku pembeli telah disepakati harga jual tanah tersebut sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan dalam minuta akta disebutkan bahwa Penggugat selaku penjual telah menerima pembayaran, sehingga dengan ditandatanganinya Akta Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H berarti

Hal. 14 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sudah setuju dengan isi akta tersebut, sehingga sangat aneh apabila Penguat/Pembanding/Termohon Kasasi menyatakan tidak menerima pembayaran atas pembelian tanah termaksud;

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 26 menyatakan bahwa dalam perkara ini ada dua hubungan hukum yang saling berbeda satu dan lainnya:

- 4.1. Hubungan hukum jual beli besi tua antara Soenardi (Direktur Utama PT Teknindo Pratama) sebagai pihak penjual dengan Harrydianto Tedjokusumo sebagai pihak pembeli berdasarkan Surat Kesepakatan bersama tertanggal 10 Juli 2008;

- 4.2. Hubungan hukum jual beli kavling tanah seluas 450 m² terletak di Komplek Perumahan Dharmahusada Mas Blok A-122 Surabaya antara sdr. Harrydianto Tedjakusuma sebagai pihak penjual dengan sdr. Handoyo Laymanto sebagai pihak pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 49 tanggal 18 Juli 2008;

Bahwa dari kedua hubungan hukum jelas tidak ada hubungan hukum antara Soenardi dengan Handoyo Laymanto/Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, sehingga patut dipertanyakan kebenarannya keterangan saksi Suhartono/saksi dari Penguat/Pembanding/Termohon Kasasi (*vide* keterangan saksi) yang menerangkan bahwa Soenardi telah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan bilyet giro Nomor BJ 170951 Bank Internasional Indonesia tanggal 10 Juli 2008 dari Tergugat untuk pembayaran pembelian besi tua;

Bahwa walaupun keterangan saksi Tergugat Suhartono/saksi dari Penguat/Pembanding/Termohon Kasasi dianggap benar oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, maka keterangan saksi tersebut juga tidak bisa dipakai sebagai alat bukti karena satu saksi bukan saksi (*unus testis nullus testis*);

Bahwa sangat aneh apabila keterangan saksi Suhartono/saksi dari Penguat/Pembanding/Termohon Kasasi yang sarat dengan kebohongan dan penuh kejanggalan ini justru dijadikan bahan pertimbangan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dan mengambil kesimpulan seolah-olah benar ada hubungan hukum antara Soenardi dengan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, padahal kenyataannya tidak ada;

Bahwa dari uraian point 4 jelas sekali *Judex Facti* secara sengaja telah menganulir hubungan hukum antara Soenardi dan Penguat/Pembanding/

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Termohon Kasasi dan antara Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dimana *Judex Facti*, sedangkan pembelian besi tua bukan antara Soenardi dengan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi akan tetapi Soenardi dengan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

5. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 29 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya menyatakan:

.....Menimbang bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tanah tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrismawati, S.H mengandung cacat hukum sehingga tidak sah dan oleh karena itu harus dinyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum...dan seterusnya;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut merupakan pertimbangan yang tidak cermat oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrismawati, S.H adalah sah dan mengikat secara hukum pihak-pihak yang menandatangani dengan alasan:

- Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi selaku penjual dan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi selaku pembeli dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m² berdasarkan Surat Ukur tanggal 28-03-2002 atau objek dikenal dengan Perumahan Dharmahusada Mas Blok A 122 Surabaya sama-sama menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah tanggal 18 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Devi Chrismawati, S.H;

- Bahwa sebelum akta tersebut ditandatangani Notaris Devi Chrismawati, S.H telah membacakan isi dari akta tersebut dan pada saat dibacakan para pihak setuju/tidak ada yang keberatan atas isi akta *a quo*;

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan:

Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Sementara Pasal 1338 BW menyatakan:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang



dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikat baik;

Karenanya perjanjian dimaksud adalah sah dan mengikat;

- Bahwa dalam Pasal 2 Akta Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008 telah dicantumkan: harga jual beli atas tanah tersebut telah sama-sama disetujui oleh para pihak dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar tunai sebelum penandatanganan akta ini, dengan demikian ini berarti Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi telah membayar tunai harga tanah tersebut kepada Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;
- Bahwa apabila Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi belum menerima pembayaran harga tanah tersebut maka mengapa pada saat isi akta tersebut dibacakan oleh Notaris Devi Chrismawati, S.H, Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak mengajukan keberatan??? sedangkan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi adalah orang berintelektual tinggi tidak mungkin mau menandatangani akta tersebut kalau memang belum menerima pembayaran dari Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

6. Bahwa secara keseluruhan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak atau kurang cukup pertimbangannya karena tidak mempertimbangkan secara lengkap bukti-bukti dan fakta yang terungkap selama persidangan;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 menyatakan:

“Putusan-putusan dari pengadilan negeri dan pengadilan tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

7. Bahwa pertimbangan Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara *a quo* tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta dan bukti-bukti yang ada hal tersebut sangat kontrakdiktif dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya yang sejak awal memeriksa fakta, bukti dan saksi-saksi, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya dalam pertimbangannya telah mencerminkan fakta dan bukti yang memang benar-benar mencerminkan keadilan bagi semua pihak. Pertimbangan tersebut antara lain menyatakan:

-belum terlaksananya ikatan jual beli tersebut karena Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat belum menyerahkan SHGB Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m² atas objek sengketa, maka

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Tergugat Rekonvensi telah cedera janji/*wanprestasi*;

-Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan SHGB Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², untuk dibuatkan akte jual belinya;
-apabila Tergugat Rekonvensi tidak berkehendak untuk menyerahkan SHGB dimaksud, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kembali uang bayar pelunasan atas tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi uang sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
-bahwa terhadap bunga yang dituntut oleh Penggugat Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi tidak bersedia menyerahkan SHGB Nomor 3722/Kelurahan Mulyorejo seluas 450 m², oleh karena bunga tersebut tidak diperjanjikan, maka berdasarkan bunga yang berlaku diperbankan, bunga tersebut ditetapkan sebesar Rp0,5% (persen) setiap bulannya dari jumlah uang Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah)...dan seterusnya...;

(*vide* Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 804/Pgt.G/2012/PN.Sby, halaman 38 s/d 39);

Bahwa dengan adanya kontradiktif antara putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dengan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara *a quo*, tentunya haruslah dipertimbangkan mana yang lebih benar, realistis dan mendekati logika nalar;

Putusan mana yang benar dan mencerminkan keadilan??? Tentunya adalah putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya, karena telah didukung fakta dan bukti-bukti, sehingga Pemohon Kasasi adalah pihak yang benar dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa dengan demikian, ada fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya, yaitu Pemohon Kasasi adalah pihak yang benar, sedangkan Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan pelanggaran hukum yakni cedera janji atau *wanprestasi* sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dihadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H selaku Turut Termohon Kasasi sebagaimana disebut dalam Akta Nomor 48 tanggal 18 Juli 2008;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa berdasarkan bukti P4, Surat/Bilyet Giro BJ.170951 Bank Internasional Indonesia tanggal 10 Juli 2008 dan saksi Suhartono, menjelaskan Penggugat Konvensi tidak pernah menerima uang Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat Konvensi untuk pembelian tanah milik Penggugat karena tidak ada bukti surat tentang pembayaran tersebut;

Bahwa Soenardi telah menerima uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan telah menerima bilyet giro Nomor BJ170951 Bank Internasional Indonesia tanggal 10 Juli 2008 (bukti P4) dari Tergugat Konvensi untuk pembayaran besi tua, dimana Penggugat adalah perantara dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas 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: HANDOYO LIMANTO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat: **HANDOYO LIMANTO**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 29 Januari 2015**, oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H** dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H ttd/. Dr. H. Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum
ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M

Ketua :

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Put. No. 2126 K/Pdt/2014