



P U T U S A N

No. 1320 K/Pdt/2010

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

SITI ERNITA, bertempat tinggal di Jalan Bendul Merisi Selatan II No. 55, Surabaya, RT 008 RW 010, Kelurahan Bendul Merisi, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

JUMIANTO, bertempat tinggal di Komplek Cikalang Kidul, RT 01 RW 20, Desa Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung ;

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 :

1. 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);
2. Bahwa, obyek jual beli tersebut terletak di Jalan Bendul Merisi Selatan 11 No. 55 Surabaya. dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.750/Kelurahan Bendulmerisi, seluas 120 (seratus dua puluh) meter persegi, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Bendulmerisi lebih jauh diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31 Agustus 1988 Nomor 5519/1988 yang diterbitkan oleh Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Kepala Kantor Agraria tanggal 25 November 1988, tertulis atas nama Tergugat. (vide bukti P1, Pasal 1 tentang obyek) ;

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



3. Bahwa, sebagaimana gambar situasi No. 5519/1988 tanda-tanda batas obyek jual beli adalah tembok-tembok dua lapis a-b dan c-d yang selapis berdiri didalam. Tembok-tembok b-c dan d-a yang berdiri didalam. Tanda tanda batas menurut Peraturan Menteri Agraria No.8 Tahun 1961 tidak perlu dipasang oleh karena tembok-tembok tersebut di atas sudah mencukupi. (vide bukti P5, sertifikat Hak Guna Bangunan No.750-Gambar Situasi) ;
4. Bahwa, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertuang pada Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 (vide bukti P1) yang disertai Akta Kuasa Menjual No.24 (vide bukti P2) dan Akta Perjanjian Pengosongan No.25 (vide bukti P3) yang semuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo pada tanggal 28 September 2004 ;
5. 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 suami Tergugat, yang juga ikut hadir menghadap Notaris, dengan nama Hery Murdianto, Pegawai Swasta, yang juga bertempat tinggal sama dengan Tergugat (vide bukti P1) ;
6. 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 ;
7. Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah sepakat terhadap harga jual beli yaitu sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), jumlah uang mana menurut keterangan Tergugat telah diterima seluruhnya dari Penggugat pada saat akta ini ditandatangani dan sebagai bukti penerimaanya akta ini berlaku sebagai kwitansinya yang sah ;
8. Bahwa, didalam Akta Perjanjian Pengosongan No.25 (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) ;



9. 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 dan resiko menjadi tanggungan Tergugat sendiri (vide bukti P3, Pasal 2, Kuasa Pengosongan);
10. 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 ;
11. 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 ;
12. Bahwa, dikarenakan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka berdasar Akta Kuasa Menjual No. 24 Penggugat selaku penerima kuasa, untuk dan atas nama Tergugat mengalihkan hak tanah/ bangunan di Jalan Bendul Merisi Selatan 11 No. 55 Sby. Kepada Penggugat. (vide bukti P4 (surat setoran pajak Penggugat), Vide Bukti P5 (Akta Jual Beli), vide bukti P6 (sertifikat HGB-Bali Nama) ;
13. 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 P7) 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" ;
14. 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, vide bukti P5) ;



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

- Kerugian karena Tergugat tidak mau menyerahkan obyek jual beli, bilamana uang tersebut sebesar Rp 150.000.000,00 di Depositokan pada Bank Swasta dengan suku bunga 2.5% per-bulan dari Rp 150.000.000,00 = Rp 3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat atas denda keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat sebesar Rp 3.750.000,00 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 ;
- Untuk menjalankan Perkara ini Penggugat telah memakai jasa Pengacara, dimana Penggugat harus membayar jasa Honorarium Pengacara sebesar Rp 20.000.000,00 (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) ;
- 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 100.000,00 (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 ;

16. 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 Bendul Merisi Selatan 11 No. 55 Surabaya ;

17. 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 voorraad) walaupun ada vernet, banding atau kasasi;

Bahwa, dengan berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan ini, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan dan kemudian memutuskan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi ;
- Menyatakan objek jual beli sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 25 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo pada tanggal 28 September 2004 adalah sah milik Penggugat ;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah dari penghuni dan barang-barang milik penghuni atas rumah di Jalan Bendul Merisi Selatan 11 No.55 Surabaya. ;
- Menghukum setiap orang yang berada dalam rumah tersebut untuk tunduk pada Putusan ini dan memerintahkan kepadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut ;
- 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 150.000.000,00 di Depositokan pada Bank Swasta dengan suku bunga 2.5% per-bulan dari Rp 150.000.000,00 = Rp 3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat atas denda keterlambatan kewajiban Tergugat sebesar Rp 3.750.000,00 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 ;
 - b. Untuk menjalankan perkara ini Penggugat telah memakai jasa Pengacara, dimana Penggugat harus membayar jasa honorarium Pengacara sebesar Rp 20.000.000,00 (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 100.000,00 (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 ;

- Menyatakan sita jaminan yang telah dimohonkan adalah sah dan berharga atas harta milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verset, banding atau kasasi ;
- Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara ;

Atau :

Menyerahkan putusan perkara ini seadil-adilnya kepada Majelis Hakim ;

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat menolak semua dalil surat gugatan Penggugat, sebab telah disusun dengan tidak benar menurut hukum ;

Fundamentum petendie tidak sempurna dan obscuur libel :

2. Bahwa, meneliti dengan seksama surat gugatan Penggugat tanpa memuat tentang kejadian-kejadian atau peristiwa hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan (feitelijke gronden), sekedar adanya hak dengan hanya sekedar menguraikan kata-kata dan kalimat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya, sedangkan adanya hak menjadi pokok sengketa dan disengketakan dalam sural gugatan ;

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



3. Bahwa, surat gugatan bertitel wanprestasi demikian halnya surat gugatan 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 11, 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 Bendul Merisi Selatan 11 No. 55 Surabaya 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 Yurisprudensi MARI tanggal 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970) ;

Para pihak tidak lengkap :

4. Bahwa, surat gugatan didasarkan pada "Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 atas benda tak bergerak berupa rumah dan tanahnya; sedangkan nyata dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 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 Hery Murdianto suami Penggugat" (vide surat gugatan angka 5); seharusnya Hery Murdianto suami Penggugat turut digugat menurut hukum dalam perkara ini; (periksa pula yurisprudensi MARI tanggal 13-5-1975 No.151 K/Sip/1975) ;

Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya Hery Murdianto suami Penggugat dalam perkara ini, sedangkan suami isteri tersebut tinggal serumah pula, maka esensial para pihaknya menjadi tidak lengkap; karenanya surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) menurut hukum (periksa produk P1) ;

5. Bahwa, sebagai dasar surat gugatan seharusnya Penggugat konsisten dengan Pasal 9 dihubungkan dengan penutup Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23, yang ditandatangani oleh 6 pihak; dengan tidak turut digugatnya Tuan Abdul Manap, Nona Rahmaniar 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 REKONVENSİ:

1. Bahwa, segala yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dan jawaban konvensi di atas mohon dianggap berlaku dan diberlakukan kembali seluruhnya sebagai dalil dalam rekonvensi ini ;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;
3. Bahwa, fakta hukum di atas menunjukkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 (surat bukti bertanda PR-1 vide P1) menurut hukum telah mengandung unsur dusta (hedrog) dan merupakan perbuatan hukum pura-pura, yang sebenarnya terjadi adalah peristiwa utang piutang antara Agus Prianto dan Tergugat rekonvensi, dengan kesengajaan mengelirukan hingga menandatangani perjanjian ;
Bahwa unsur dusta (bedrog) tersebut adalah suatu bentuk kesesatan (dwaling), terciptanya kehendak Penggugat Rekonvensi menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya, yakni Kuasa Untuk Menjual No. 24 tanggal 28 September 2004 (surat bukti bertanda PR-2 vide P2) dan Perjanjian Pengosongan No. 25 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 Rekonvensi 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 Rekonvensi dan Agus Prianto tersebut, mustahil Penggugat Rekonvensi menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No. 24 dan Perjanjian Pengosongan No. 25 ;
Bahwa fakta hukum di atas menunjukkan bahwa pada waktu penandatanganan akta tidak ada pembayaran uang sama sekali, di mana Tergugat Rekonvensi sekedar berlindung di balik kalimat...Tergugat telah menerima seluruhnya harga jual beli sebesar Rp 150.000.000,00 dan sebagai bukti akta ini 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 (misleading);

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

4. Bahwa, berdasarkan fakta hukum di atas, Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya yakni kuasa untuk menjual No. 24 dan Perjanjian Pengosongan No. 25, semua tertanggal 28 September 2004 dibuat di hadapan H. Kosidi Wirjohardjo, SH. Notaris/PPAT Surabaya; menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum (van rechtswege nietig), setidaknya dibatalkan oleh hukum (vernietigbaar);
5. Bahwa, gugatan Penggugat Konvensi pada angka 12 dengan dasar Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.24 dan Perjanjian Pengosongan No.25, yang menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum (van rechtswege nietig), atau dibatalkan oleh hukum (vernietigbaar) tersebut; digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat vide P6, dengan Akta Jual Beli vide P5; maka produk P5 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 konvensi bahwa segala yang berkaitan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 dan perjanjian ikutannya, serta produk hukum yang didasarkannya, secara terpisah peristiwanya telah Penggugat Rekonvensi ajukan tuntutan secara pidana melalui dan dalam proses pemeriksaan di Kepolisian (vide TK-1);
6. Bahwa, akibat peristiwa dan fakta hukum di atas Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan, karenanya hendak menuntut secara rekonvensi ganti kerugian materiil dan immaterial;
Bahwa kerugian materiil yang telah diderita Penggugat Rekonvensi berupa biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); ditambah kerugian immateriil berupa terbentuknya opini yang tidak baik di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonvensi sebagai orang yang beritikad tidak baik telah menjual rumahnya namun tidak mau mengosongkannya, hal

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini sangat tak terhitung, namun dapat dan patut dinilai dengan uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); untuk itu Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayarnya secara kontan dan sekaligus tanpa angsur dalam waktu 7 hari setelah adanya putusan dalam rekonvensi ini ;

7. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat Pengadilan Negeri Surabaya berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi 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 ;
8. Bahwa, gugatan rekonvensi ini didasarkan atas fakta dan alasan hukum yang benar, maka mohon putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), sekalipun ada verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum yang lain ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat rekonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Surabaya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.24 tanggal 28 September 2004 dan Perjanjian Pengosongan No. 25 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. 23 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No. 24 tanggal 28 September 2004 dan Perjanjian Pengosongan No.25 tanggal 28 September 2004, telah mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Hal. 10 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi ganti kerugian materiil atas biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); ditambah kerugian immateriil berupa terbentuknya opini yang tidak baik di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonvensi sebagai orang yang beritikad tidak baik telah menjual rumahnya namun tidak mau mengosongkannya, yang dinilai dengan uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayarkan secara kontan dan sekaligus, dalam waktu 7 hari setelah adanya putusan dalam rekonvensi ini ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Surabaya dalam rekonvensi ini ;
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun ada verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum yang lain ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 570/Pdt.G/2005/PN.Sby. tanggal 29 Mei 2006, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan wanprestasi ;
3. Menyatakan obyek jual beli sebagai mana terdapat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 25 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Kosidi Wirjohardjo pada tanggal 28 September 2004 adalah sah milik Penggugat ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah dari penghuni dan barang-barang milik penghuni atas tanah dan rumah di Jl. Bendul Merisi Selatan 11 No. 55, Surabaya ;
5. Menghukum setiap orang yang berada dalam tanah dan rumah tersebut untuk tunduk pada putusan ini dan memerintahkan kepadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah tersebut ;



6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menempati tanah dan rumah di Jl. Bendul Merisi Selatan 11 No. 55, Surabaya untuk menyerahkan tanah dan rumah di Jl. Bendul Merisi Selatan 11 No. 55 Surabaya, tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Penggugat yang harus mulai dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
8. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan berdasarkan penetapan sita No. 570/Pdt.G/2005/PN.Sby tanggal 19 Desember 2005 adalah sah dan berharga ;

9. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSIS :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sebesar Rp 434.000,00 (empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya No. 265/Pdt/2007/PT.Sby. tanggal 05 November 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 04 Maret 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Maret 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 570/Pdt.G/2005/PN.Sby., jo. No. 265/PDT/2007/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Maret 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 29 April 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 Juni 2008 ;



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, 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 :
Kurang memberikan pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) :

1. Bahwa, Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum, yaitu bukan saja tidak memberikan pertimbangan secara lengkap dan atau kurang dalam memberikan pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) terhadap perkara ini, melainkan juga telah tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali dan sekedar menyetujui serta mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pertimbangan sendiri terhadap perkara ini; Sedangkan Pengadilan Negeri Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan dan memberikan pertimbangan hukum dalam perkara ini, karenanya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 5 November 2007 No.265/PDT/2007/ PT.SBY. juncto putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Mei 2006 No.570/Pdt.G/2005/PN.Sby., menurut hukum harus dibatalkan ;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya harus dibatalkan karena keberatan-keberatan dari pembanding sama sekali tidak diperhatikan ;
Putusan Mahkamah Agung No. 212 K/Sip/1953; MA No.112 K/Sip/1955/MA No.117 K/Sip/1955; dan MA No.339 K/Sip/1969; di samping itu putusan Pengadilan Tinggi Surabaya harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd), yaitu karena dalam putusannya itu hanya sekedar menyetujui dan dijadikan dasar pertimbangan dalam mengadili perkara ini serta mengambil alih, dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja; Putusan MA No.492 K/Sip/1970 dan MA No. 672 K/Sip/1972 ;

Bahwa untuk itu Pemohon kasasi menunjuk dan memberlakukan kembali semua dalil dalam eksepsi dan jawaban, serta rekonvensi terhadap gugatan Penggugat tertanggal 3 Oktober 2005 (sekarang Termohon kasasi), yang diajukan Tergugat Nyonya Hj. Siti Ermita

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sekarang Pemohon kasasi) tertanggal 12 Desember 2005, berlaku kembali sebagai memori dan dalil dalam memori kasasi ini (mohon periksa) ;

Keliru dan salah dalam menerapkan hukum :

2. Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum hingga menjadi keliru dan salah pula dalam memberikan pertimbangan hukumnya dalam putusan a quo, sebagai berikut :

Fundamentum petendie tidak sempurna dan obscur libel :

Bahwa gugatan Penggugat sekarang Termohon Kasasi tanpa memuat tentang kejadian-kejadian atau peristiwa hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan (feitelijke gronden), sekedar adanya hak dengan hanya sekedar menguraikan kata-kata dan kalimat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya, sedangkan adanya hak menjadi pokok sengketa dan disengketakan dalam surat gugatan ;

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

Para pihak tidak lengkap :

a. Bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 atas benda tak bergerak berupa rumah dan tanahnya, sedangkan nyata dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 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 Hery Murdianto suami Pemohon Kasasi" dan Hery Murdianto suami Pemohon Kasasi juga turut menanda tangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan semua perjanjian ikutannya, seharusnya Hery Murdianto suami Pemohon

Hal. 14 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010

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)



Kasasi turut digugat menurut hukum dalam perkara ini; (periksa pula yurisprudensi MARI tanggal 13-5-1975 No.151 K/Sip/1975);

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Hery Murdianto suami Pemohon Kasasi dalam perkara ini, maka esensial para pihaknya menjadi tidak lengkap, yang pada gilirannya akan timbul perkara batu, karenanya gugatan Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) menurut hukum (periksa pula produk P1);

- b. Bahwa demikian pula halnya dengan Pasal 9 dihubungkan dengan penutup Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23, yang ditandatangani oleh 6 pihak; dengan tidak turut digugatnya Tuan Abdul Manop, Nona Rahmaniari Fitriyati dan Kosidi Wirjohardjo, SH. (mohon periksa halaman akhir produk P1), maka para pihaknya menjadi tidak lengkap, karenanya gugatan Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) menurut hukum;

Keliru dan salah dalam pertimbangan hukum:

3. Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum hingga menjadi keliru dan salah pula dalam memberikan pertimbangan hukumnya dalam putusan a quo;

Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, telah keliru dalam menerapkan hukum dan secara dangkal dalam memberikan pertimbangan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya; sedangkan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya, merupakan perbuatan hukum pura-pura yang secara feitelijke isi dan bunyi yang tercantum dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya tidak sesuai fakta dan keadaan nyata yang sebenarnya; Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang sama sekali, meski berbunyi demikian dan menurut hukum suatu "notariil" seharusnya tertulis dan berbunyi sesuai dengan peristiwanya, namun tidak demikian dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya, pada waktu penandatanganan akta tidak ada pembayaran uang sama sekali, sehingga bunyi perjanjian khususnya yang menyangkut harga jual beli sebesar Rp 150.000.000,00 dan sebagai bukti akta ini berlaku sebagai kwitansinya yang sah tidak sesuai fakta riilnya, karenanya dikualifikasikan sebagai suatu hal dusta dan perbuatan hukum pura-pura belaka;

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



Bahwa dengan nilai jual rumah dan tanahnya sebesar Rp 400.000.000,00 mustahil Pemohon Kasasi akan menjualnya dengan harga jual sebesar Rp150.000.000,00 kepada Termohon Kasasi ;

Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 dan perjanjian ikutannya, dengan tegas Termohon Kasasi menyatakan kepada Pemohon Kasasi dan suaminya bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No.23 dan perjanjian ikutannya tersebut sekedar proforma belaka, sehingga tidak perlu salinan aktanya, kemudian baru tanggal 31 Oktober 2005 Pemohon Kasasi meminta salinannya kepada Notaris yang seharusnya menurut hukum turut digugat pula ;

Bahwa oleh karena demikian itu, mengandung unsur dusta dan perbuatan hukum pura-pura menurut hukum, maka Termohon Kasasi ketika disomir di depan persidangan Pengadilan Negeri Surabaya untuk membuktikan fakta riil pembayaran baik melalui cek, bilyet giro atau pemindahbukuan bank, promes atau surat berharga yang lain, maupun kontan dan cara pembayaran lain, tidak dapat membuktikan dan menunjukkan bukti-bukti dimaksud ;

4. Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum hingga dalam memberikan pertimbangan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No.24 dan Perjanjian Pengosongan No. 25, yang nyata menurut hukum telah mengandung unsur dusta (bedrog) dan merupakan perbuatan hukum pura-pura tersebut, digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat vide P6, dengan Akta Jual Beli vide P5, maka produk P5 dan P6 telah pula mengandung unsur dusta (bedrog) yang harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;

Bahwa karena itu segala yang berkaitan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya, secara terpisah peristiwanya telah diajukan tuntutan secara pidana dan telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana oleh Pengadilan Negeri Surabaya ;

Bahwa fakta hukum produk Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya yang dipersengketakan mengandung unsur dusta (bedrog) tersebut adalah suatu bentuk kesesatan (dwaling), terciptanya kehendak Pemohon Kasasi menanda tangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 tanggal 28 September 2004 dan perjanjian ikutannya, yakni Kuasa Untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual No. 24 tanggal 28 September 2004 dan Perjanjian Pengosongan No. 25 tanggal 28 September 2004, semua dibuat di hadapan H. Kosidi Wirjohardjo, SH. Notaris/PPAT Surabaya, dipengaruhi oleh kesengajaan mengelirukan (menyatakan hal yang tidak benar) dari Termohon Kasasi 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 Termohon Kasasi dan Agus Prianto tersebut, mustahil Pemohon Kasasi dan Hery Murdianto suami Pemohon Kasasi menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 23 dan perjanjian ikutannya yakni Kuasa Untuk Menjual No. 24 dan Perjanjian Pengosongan No. 25 ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Tergugat sesuai Akte Permohonan Kasasi tanggal 17 Maret 2008 dapat dibenarkan, karena ternyata Judex Facti telah keliru dalam menerapkan hukum tersebut ;

Bahwa benar telah dibuatkan akta notaris Perikatan Jual Beli No. 23 dan dibeberapa akte 24, 25 dan diketahui oleh suami Tergugat, akan tetapi telah terjadi keadaan yang bersifat penipuan, dimana disebut oleh beberapa saksi yaitu suami Tergugat saksi Hery Murdianto yang protes pada notaris saksi Nur Murjadi dan Muh. Surono bahwa perbuatan hukum tersebut adalah perbuatan dalam rangka menyelesaikan hutang piutang antara Penggugat dengan Agus Prianto disamping itu pembelian yang disebutkan sebesar Rp 150 juta itu belum pernah diterima oleh Tergugat dan itulah alasan mengapa pihak Tergugat tidak menyerahkan tanah dan bangunan karena jual beli hanya bersifat pura-pura ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SITI ERNITA dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 265/Pdt/2007/PT.Sby. tanggal 05 November 2007 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri No. 570/Pdt.G/2005/PN.Sby., tanggal 29 Mei 2006 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SITI ERNITA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 265/Pdt/2007/PT.Sby. tanggal 05 November 2007 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri No. 570/Pdt.G/2005/PN.Sby., tanggal 29 Mei 2006 ;

MENGADILI SENDIRI :

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menghukum Termohon Kasasi Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **21 Desember 2010** oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Dulhusin, SH** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota		Ketua
ttd./Prof.Rehngena Purba, SH.,MS.,		ttd./
td./Prof.Dr.Takdir Rahmadi, SH.,LLM., H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.,		
Biaya-biaya		Panitera Pengganti
1. Meterai	Rp 6.000,00	ttd./
2. Redaksi	Rp 5.000,00	Dulhusin,SH.,
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp 489.000,00</u>	
Jumlah	Rp 500.000,00	
	Untuk Salinan	
	Mahkamah Agung RI.	
	a.n. Panitera	
	Panitera Muda Perdata	

SOEROSO ONO, SH., MH
NIP. 040044809

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No. 1320 K/Pdt/2010