



PUTUSAN

Nomor 8 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ANGGODO WIJOYO, bertempat tinggal di Jalan Metro Pondok Indah Nomor TH 8, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada O'od Chrisworo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Kerinci Nomor 20, Komplek Perumahan Pepelegi Indah Waru, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2015;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/ Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/ Terbanding I;

L a w a n

TUAN GIAM HARTONI JAYA BUANA alias **TUAN GIAM HARTONY JAYA BUANA**, bertempat tinggal di Jalan Satelit Timur 22/Q-17, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lulus Suhanto, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Perumahan Taman Pinang Indah Blok F-VI, Nomor 15 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat Intervensi I/ Pemanding;

D a n

ONGKO DJOJO, bertempat tinggal di Jalan Tidar Nomor 24, Surabaya;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam perkara insidentil juga Penggugat Intervensi/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I telah mengajukan permohonan

Halaman 1 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1567 K/Pdt/2013, tanggal 21 Oktober 2013, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat Intervensi I/Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam perkara insidentil juga Penggugat Intervensi/Terbanding II dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan, masing-masing:
 - a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 129 Kelurahan Barata Jaya, seluas 66 m² (enam puluh enam meter persegi), dalam Gambar Situasi 28 Agustus 1991, Nomor 1355/2/1991, dan bangunan yang ada di atasnya, dikenal pula sebagai tanah/persil/Jalan Ngagel Jaya Selatan RM1 B-19;
 - b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1656/Kelurahan Siwalankerto, seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi), dalam Gambar Situasi 5 September 1992, Nomor 1449/5/1992, seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dikenal pula sebagai tanah/persil/Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246, Surabaya, (terlampir bukti bertanda P-1 dan P-2);
2. Bahwa tanah dan bangunan dalam bukti bertanda P-1, P-2 tersebut, telah dijadikan Objek Perjanjian Jual beli dengan Hak Membeli Kembali oleh Penggugat dengan Tergugat, yang Aktanya dibuat di hadapan G. Mochtar Rudy, S.H. Notaris di Taman Sidoarjo, tanggal 23 Februari 2000, masing-masing Nomor 36 dan Nomor 39, (terlampir bukti bertanda P-3 dan P-4);
3. Bahwa sesuai bukti P-3 dan P-4, Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali atas Tanah dan Bangunan dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, ditetapkan masing-masing sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dan untuk pembayaran seluruhnya sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), telah Penggugat terima dari Tergugat (terlampir bukti P-5);
4. Bahwa hak untuk membeli kembali atas tanah dengan bangunan dalam bukti P-1 dan P-2 bahwa tersebut ditentukan waktunya bertepatan matinya, paling lambat pada tanggal 30 Maret 2000, dengan cara: Penggugat harus mengembalikan uang pembelian dalam bukti pertanda P-3 sejumlah Rp235.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dan dalam bukti P-4, sejumlah Rp255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) sehingga untuk keseluruhannya, Penggugat harus mengembalikan uang

Halaman 2 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat sejumlah Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);

5. Bahwa berkaitan dengan terbitnya bukti bertanda P-3 dan P-4, maka Penggugat dengan Akta Nomor 56, tanggal 28 Februari 2000 dan Akta Nomor 39, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo, juga telah memberi kuasa kepada Tergugat untuk mengadakan peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, apabila pada tanggal 30 Maret 2000, Penggugat tidak melakukan pembayaran untuk membeli kembali kepada Tergugat atas tanah dan bangunan dalam bukti P-1 dan P-2 (terlampir bukti bertanda P-6 dan P-7);
6. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1519 KUHPerdata maka atas perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dapat dibenarkan, apabila harga pengembalian atas barang yang dijualnya tersebut, sesuai dengan harga pembelian asal;
7. Bahwa telah ternyata, bahwa keberadaan bukti-bukti bertanda P-3 dan P-4 yang dalam jual beli dicantumkan nilainya, masing-masing sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi diwajibkan bagi Penggugat untuk mengembalikan uang atas harga pembelian tanah dan bangunan dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, masing-masing sejumlah Rp253.000.000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah);
8. Bahwa karenanya, terhadap perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dalam bukti bertanda P-3 dan P-4, secara hukum jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan undang-undang atau setidaknya bertentangan dengan Pasal 1519 KUHPerdata;
9. Bahwa mengingat keberadaan bukti bertanda P-3 dan P-4 tidak sesuai dengan maksud dan kehendak Pasal 1519 KUHPerdata, maka terhadap Perjanjian dalam bukti bertanda P-3 dan P-4 tersebut, dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang atau setidaknya bertentangan dengan Pasal 1519 KUHPerdata. Dan akibatnya, keberadaan bukti bertanda P-3 dan P-4, haruslah dinyatakan batal demi hukum, serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat;
10. Bahwa oleh karena keberadaan bukti bertanda P-3 dan P-4 erat kaitannya dengan keberadaan bukti bertanda P-6 dan P-7, maka terhadap keberadaan bukti bertanda P-6 dan P-7 juga harus dinyatakan batal demi hukum, serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 3 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



11. Bahwa sesuai Pasal 10 bukti bertanda P-3 dan P-4, beban biaya untuk pembuatan Akta bukti P-3, P-4, P-6, P-7, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 38 dan Nomor 39, tanggal 28 Februari 2000, dibuat di hadapan G. Mochtar Rudy, S.H. Notaris Taman Sidoarjo, seluruhnya sejumlah Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah), seharusnya dibayar oleh Tergugat; Akan tetapi dalam kenyataannya, Penggugatlah yang membayar biaya pembuatan akta-akta dimaksud (terlampir bukti bertanda P-8);
12. Bahwa oleh karena keberadaan bukti bertanda P-3 dan P-4, dimohonkan untuk dinyatakan batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat, maka atas uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang ada pada Penggugat, haruslah dikembalikan kepada Tergugat, dikurangi uang sejumlah Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah), atau dengan kata lain, menghukum Tergugat untuk menerima uang dari Penggugat sejumlah:
- Rp500.000.000,00 - Rp2.100.000,00 = Rp497.900.000,00 (empat ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);
13. Bahwa mengingat hak Tergugat untuk memiliki tanah dan bangunan dalam bukti P-1 dan P-2, yang didasarkan bukti bertanda P-3 dan P-4, ternyata bertentangan dengan undang-undang, atau setidaknya bertentangan Pasal 1519 KUHPerdara, maka untuk tertib hukum dan menghindari tindakan hukum sepihak dari Tergugat, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela, berupa putusan provisi untuk:
- Melarang Tergugat, atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, masuk tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, masing-masing terletak:
 - a. Di Surabaya, Komplek Pertokoan dan Perkantoran RMI, Jalan Ngagel Jaya Selatan RMI-B-19;
 - b. Di Surabaya, Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246;
 - Menghukum Tergugat membayar uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat tidak tunduk dan patuh atas putusan Provisi yang telah diputuskan, dihitung segak putusan provisi dimaksud diucapkan, sarapai dengan secara suka rela Tergugat memenuhi bunyi putusan provisi;
14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan atas bukti yang mempunyai kekuatan hukum sempurna, maka dengan berpedoman pada Pasal 130 ayat 1 HIR, mohon putusan perkara ini dinyatakan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi, atau perlawanan lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atas alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela berupa putusan provisi untuk:

- Melarang Tergugat, atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya masuk dan bangunan milik Penggugat dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, masing-masing terletak:
 - a. Di Surabaya, Komplek Pertokoan dan Perkantoran RMI Jalan Ngagel Jaya Selatan RMI-B-19;
 - b. Di Surabaya, Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246;
- Menghukum Tergugat membayar uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat tidak tunduk dan patuh atas putusan provisi yang telah diputuskan, dihitung sejak putusan provisi dimaksud diucapkan, sampai dengan secara sukarela Tergugat memenuhi bunyi putusan provisi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah atas Putusan Provisi yang telah diputus;
3. Menyatakan, bukti bertanda P-3 dan P-4, berupa:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 36, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 39, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;Adalah bertentangan dengan undang-undang atau setidaknya bertentangan dengan Pasal 1519 KUHPerdara;
4. Menyatakan, bukti bertanda P-3 dan P-4, berupa:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 36, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 39, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat;
5. Menyatakan bukti bertanda P-6 dan P-7, berupa:
 - a. Surat Kuasa Nomor 37, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;

Halaman 5 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



- b. Surat Kuasa Nomor 40, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. di Taman Sidoarjo;
batal demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat;
6. Menghukum Tergugat menerima uang pengembalian dari Penggugat sejumlah Rp497.900.000,00 (empat ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);
7. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, masuk tanah dan bangunan milik Penggugat dalam bukti bertanda P-1 dan P-2, terletak:
 - a. Di Surabaya, Jalan Ngagel Jaya Selatan, Komplek Pertokoan dan Perkantoran RMI B-19;
 - b. Di Surabaya, Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246;
8. Menghukum Tergugat membayar uang kepada Penggugat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), setiap hari apabila Tergugat masuk, menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat, dihitung sejak Tergugat masuk dan menguasai tanah dan bangunan dimaksud, sampai dengan Tergugat secara sukarela menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, atas tanah dan bangunan milik Penggugat dalam bukti bertanda P-1 dan P-2;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, atau perlawanan lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa selain gugatan dari Penggugat dalam perkara pokok, dalam hal ini Penggugat dalam perkara Insidentil telah pula mengajukan gugatan Intervensi pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat Intervensi adalah pemilik sah satu-satunya atas:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1656/Kelurahan Siwalankerto, seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5 September 1992, Nomor 1449/S/1992, Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 27 Maret 1999, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, setempat dikenal sebagai tanah/persil Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246, Surabaya tertulis atas nama Ongko Djojo;
 - Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Baratajaya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 66 m² (enam puluh enam meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Agustus 1991, Nomor 1335/B/1991, Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 25 November 1999, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Baratajaya, setempat dikenal sebagai tanah/persil di Jalan Ngagel Jaya Selatan RMI B-19 Surabaya, tertulis atas nama Ongko Djojo, untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa, dasar hak kepemilikan Penggugat Intervensi terhadap objek sengketa adalah Akta Jual Beli tanggal 7 April 2000, Nomor 236-14/Wcl/2000 dan Nomor 237-13/Gbn/2000, keduanya dibuat oleh dan di hadapan Sairan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, antara Penggugat Intervensi selaku Pembeli dengan Tergugat Intervensi I selaku Penjual;
3. Bahwa, Penggugat Intervensi selaku Pembeli yang beriktikad baik, telah membayar lunas harga pembelian atas objek sengketa sekaligus telah membalik nama atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat Intervensi;
4. Bahwa, menurut Pasal 1 Akta Jual Beli, sejak saat ditandatangani Akta Jual Beli tanggal 7 April 2000, objek sengketa seketika itu telah menjadi milik Penggugat Intervensi, karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek sengketa menjadi hak/beban dari Penggugat Intervensi;
5. Bahwa, akan tetapi sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, Penggugat Intervensi selaku pemilik atas objek sengketa, tidak dapat menguasai dan menikmati atas objek sengketa tersebut, karena atas objek sengketa tersebut sampai saat ini masih tetap dikuasai oleh Tergugat Intervensi I secara tanpa hak;
6. Bahwa, perbuatan Tergugat Intervensi I yang secara tanpa hak menguasai atas objek sengketa, yang telah diketahuinya bahwa semenjak tanggal 7 April 2000, kepemilikan atas objek sengketa telah beralih kepada Penggugat Intervensi, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya Tergugat Intervensi I dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong objek sengketa kepada Penggugat Intervensi, selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari sejak putusan ini dijatuhkan dan jika perlu untuk pengosongan tersebut, dapat meminta bantuan aparat terkait;
7. Bahwa, disamping dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong objek sengketa kepada Penggugat Intervensi, Tergugat

Halaman 7 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi I juga harus dihukum untuk membayar ganti kerugian atas hilangnya hak menikmati atas objek sengketa, yang besarnya didasarkan nilai sewa/kontrak atas objek sengketa setiap tahunnya sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal 7 April 2000 sampai dengan saatnya Tergugat Intervensi I mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi;

8. Bahwa, untuk menjamin ditaatinya isi putusan ini, maka kepada Tergugat Intervensi I harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kelambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
9. Bahwa, karena Tergugat II hanya sebagai pemegang kuasa dari Tergugat Intervensi I, maka kepada Tergugat Intervensi II harus di hukum untuk tunduk pada isi putusan ini;
10. Bahwa, karena kepemilikan Penggugat Intervensi atas objek sengketa didasarkan pada bukti autentik, mohon terhadap putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 7 April 2000, Nomor 237-13/Gbn/2000 dan Nomor 256-14/Wcl/2000, yang dibuat oleh Sairan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat Intervensi pemilik sah satu-satunya atas objek sengketa, yang terdiri dari:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1656/Kelurahan Siwalankerto, seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5 September 1992, Nomor 1449/S/1992, Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 27 Maret 1999, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, setempat dikenal sebagai tanah/persil Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246, Surabaya, tertulis atas nama Ongko Djojo, dengan segala bangunan yang berdiri di atasnya;

Halaman 8 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Baratajaya, seluas 66 m² (enam puluh enam meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 Agustus 1991, Nomor 1355/1/1991, Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 25 November 1996, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Baratajaya, setempat dikenal sebagai tanah/persil Jalan Ngagel Jaya Selatan PHI B-19, Surabaya tertulis atas nama Ongko Djojo dengan segala bangunan yang berdiri di atasnya;
- 4. Menyatakan perbuatan Tergugat Intervensi I menguasai tanpa hak atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi;
- 5. Menghukum karenanya Tergugat Intervensi I dan atau orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) dari setelah putusan ini dijatuhkan dan jika perlu untuk pengosongan tersebut dapat meminta bantuan aparat terkait;
- 6. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya, terhitung sejak tanggal 7 April 2000 sampai dengan saatnya Tergugat Intervensi I mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi;
- 7. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kelambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
- 8. Menghukum Tergugat Intervensi II untuk tunduk pada isi putusan ini;
- 9. Menyatakan Tergugat Intervensi I dan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng;

Dan atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat Intervensi I menolak dan menyatakan keberatan atas gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi sebagai gugatan Intervensi tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;
2. Bahwa dalam perkara antara Penggugat Intervensi I sebagai Penggugat

Halaman 9 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



melawan Anggodo Wijoyo sebagai Tergugat, maka objek perkaranya tidak mempersoalkan sengketa milik, akan tetapi hanya mempersoalkan masalah keberadaan Akta Perjanjian Nomor 36, 38 dan Akta Surat Kuasa Nomor 37, 40 kesemuanya tanggal 28 Februari 2000, dibuat di hadapan G. Mochtar Rudy, S.H. Notaris di Taman Sidoarjo;

3. Bahwa mengenai gugatan Intervensi adalah mengenai kepemilikan yang *notabene* tidak ada kaitan hukum dengan pokok masalah dalam perkara antara Penggugat-Tergugat Intervensi I dengan Tergugat-Tergugat Intervensi II. Dan terhadap gugatan Intervensi demikian, jelas tidak sesuai dengan RV sebagai peraturan yang mengatur tentang gugatan Intervensi;
4. Bahwa oleh karena dalam perkara antara Penggugat-Tergugat Intervensi I dengan Tergugat-Tergugat Intervensi II objek perkaranya bukan mengenai sengketa milik, maka sangat beralasan, apabila gugatan Penggugat Intervensi *a quo* harus dinyatakan ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, tanggal 26 Oktober 2000, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi dari Penggugat Dalam Perkara Pokok/Tergugat Intervensi I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Dalam Perkara Pokok untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Putusan Provisi yang telah dijatuhkan berdasarkan Putusan Sela tanggal 14 Juni 2000, Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, dengan sendirinya batal demi hukum;
3. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Dalam Perkara Pokok sejumlah Rp172.000,00 (seratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Dalam Intervensi:

1. Mengabulkan gugatan Intervensi dari Penggugat Dalam Perkara Insidentil/Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 7 April 2000, Nomor 237-13/Gbn/2000, dan Nomor 236-14/Wc1/2000, yang dibuat oleh Sairan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Perkara Insidentil/Penggugat Intervensi sebagai pemilik sah satu-satunya atas objek sengketa, yang terdiri dari:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1656/Kelurahan Siwalankerto, seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi tanggal 5 September 1992, Nomor 1449/5/1992, sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 27 Maret 1999, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, setempat dikenal sebagai tanah/persil Jalan Siwalankerto Timur Nomor 245, Surabaya, tertulis atas nama Ongko Djojo, dengan segala bangunan yang berdiri di atasnya;
 - Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Baratajaya, seluas 66 m² (enam puluh enam meter persegi), Gambar Situasi tanggal 23 Agustus 1991, Nomor 1355/T/1991, Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 25 November 1996, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Baratajaya, setempat dikenal sebagai tanah/persil Jalan Ngagel Jaya Selatan RMI-D-19, Surabaya, tertulis atas nama Ongko Djojo, dengan segala bangunan yang berdiri di atasnya;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Intervensi I menguasai tanpa hak atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi/Penggugat Dalam Perkara Insidentil;
 5. Menghukum karenanya Tergugat Intervensi I dan atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi/ Penggugat Dalam Perkara Insidentil dan jika perlu dengan bantuan aparat terkait;
 6. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000,00 setiap hari kelambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
 7. Menghukum Tergugat Intervensi II untuk tunduk pada isi putusan ini;
 8. Menolak gugatan Intervensi yang selain dan selebihnya;
 9. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Dalam Perkara Pokok sejumlah Rp nihil;
- Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 34/PDT/2012/PT SBY, tanggal 12 Maret 2012, adalah sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Penggugat Pembanding/Tergugat Intervensi I;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 26 Oktober 2000, Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, yang dimohonkan banding;
- Dengan Mengadili Sendiri

Halaman 11 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Perkara Pokok;

Dalam Eksepsi;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 26 Oktober 2000, Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, tentang Eksepsi;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti bertanda P.3 dan P.4, berupa:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 36, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy S.H, di Taman Sidoarjo;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 39, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy S.H, di Taman Sidoarjo adalah bertentangan dengan undang-undang;
3. Menyatakan bukti bertanda P-3 dan P-4, berupa:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 36, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy S.H, di Taman Sidoarjo;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 39, tanggal 20 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy S.H, batal demi hukum dan tidak mempunyai hukum-mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan bukti bertanda P-6 dan P-7, berupa:
 - a. Surat kuasa Nomor 37, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H, di Taman Sidoarjo;
 - b. Surat kuasa Nomor 40, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H, di Taman Sidoarjo batal demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang dari Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 ditambah bunga 6% per tahun mulai bulan Maret 2000 sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
6. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya masuk tanah dan bangunan milik Penggugat dalam bukti P.1 dan P-2 terletak:
 - a. Di Surabaya Jalan Ngagel Jaya Selatan Komplek Pertokoan dan Perkantoran RM.I B-19.
 - b. Di Surabaya Jalan Siwalankerto Timur Nomor 246 Surabaya.
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sejumlah Rp500.000,00 setiap hari terhitung sejak Tergugat masuk dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat sampai dengan Tergugat secara sukarela menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat

Halaman 12 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



sebagaimana dalam surat bukti P-1 dan P-2;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Intervensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Pokok Perkara dan Intervensi:

- Menghukum Tergugat Terbanding/Tergugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1567 K/Pdt/2013, tanggal 21 Oktober 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Anggodo Wijoyo dan Pemohon Kasasi II: Ongko Djojo tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1567 K/Pdt/2013, tanggal 21 Oktober 2013 tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I pada tanggal 25 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Dalam Perkara Pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2015), diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 29 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 03 PK/PDT/2015/PN SDA, *juncto* Nomor 29/Pdt.G/2000/PN SDA, *juncto* Nomor 34/PDT/2012/PT SBY, *juncto* Nomor 1567 K/PDT/2013, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I/Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat dalam Perkara Insidentil juga Penggugat Intervensi/Terbanding II/Pemohon Kasasi II pada tanggal 3 Agustus 2015;
2. Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat Intervensi I/Pembanding/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi pada tanggal 4 Agustus 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat Intervensi I/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 18 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali didasarkan adanya Bukti baru yakni Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Sda, dimana Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I) telah mengajukan Gugatan Kepada Notaris Mochtar Rudy, S.H. yang tidak pernah dijadikan pihak dalam perkara *a quo* dan Putusan tersebut diberikan Notaris tanggal 16 Juni 2015.

Apabila memperhatikan bukti dalil gugatan Penggugat dibandingkan dengan Bukti Tergugat (Pemohon Peninjauan Kembali) dikaitkan dengan Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi) yang perlu dicermati sebagai berikut:

Bukti Penggugat	Bukti Tergugat	Bukti Penggugat Intervensi
- Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Baratajaya, luas 66 m ² , Gambar situasi Nomor 1355/T/1991, Tanggal 28 Agustus 1991 atas nama Giam Hartoni Jaya Buana, bertanda P-1.	- T.1: SHGB 129/Kel. Baratajaya - Akta Perjanjian Nomor 36, 28.02.2000 - T.2: Akta Kuasa Nomor 37, 28.02.2000 - T.3: Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 38, 28.02.2000 - T.4 : Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/	- P.I-1: Akta Kuasa Nomor 37, 28.02.2000 - P.I-2: Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/ 2000, 7 April 2000 - P.I-3: SHM Nomor 129/Kel. Baratajaya - P.I-4: Akta Kuasa Nomor 40, 28.02. 200 - P.I-5: Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/
- Foto copy Sertifikat Hak		



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 1656 Kelurahan Siwalankerto, seluas 427 m ² , Gambar Situasi Nomor 1449/5/1992, tanggal 5 September 1992, atas nama Giam Hartoni Jaya Buana, bertanda P-2. - Foto copy Akta Perjanjian Nomor 36, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Taman Sidoarjo, bertanda P-3. - Foto copy Akta Perjanjian Nomor 39, tanggal; 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Taman Sidoarjo, bertanda P-4 - Foto copy bukti transfer uang dari BCA Jayakarta ke BCA Darmo Surabaya ke rekening Giam Hartoni Jaya Buana, tanggal 28 Februari 2000, bertanda P-5. - Foto copy Akta Kuasa Nomor 37, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Taman Sidoarjo,	2000, 7 April 2000 - T.5 : SHM Nomor 1656 - T.6: Akta Perjanjian Nomor 39, 28.02.2000 - T.7: Akta Kuasa Nomor 40, 28.02.2000 - T.8: Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41, 28.02.2000 - T.9: Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/ 2000, 7 April 2000 - T.10: Kwitansi Tanggal 1 Maret 2000 - T.11: Bukti Setoran, 28.02.2000	2000, 7 April 2000 - P.I-6: SHM Nomor 1656
---	--	--



<p>bertanda P-6.</p> <ul style="list-style-type: none">- Foto copy Akta Kuasa Nomor 40 tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Taman Sidoarjo, bertanda P-7.;- Foto copy Kwitansi Pembayaran biaya Pembuatan Akta dari Giam Hartoni Jaya Buana, bertanda P-8.;- Foto copy Tanda Terima dari kantor Notaris/PPAT G. Mochtar Rudy, S.H. Taman Sidoarjo, bertanda P-9.- Foto copy Surat Pemberitahuan tentang Deposito Berjangka tanggal 07/04/00, bertanda P-10.- Foto copy Surat pemberitahuan tentang Deposito Berjangka tanggal 08/05/00, bertanda P-11.- Foto copy Surat Pemberitahuan tentang Deposito berjangka tanggal 12/04/00, bertanda P-12.- Foto copy Surat Gugatan Nomor 81/G. TUN/2000/PTUN Sby,		
--	--	--



bertanda P-13A. - Foto copy Surat Panggilan Nomor 81/G. TUN/2000/PTUN Sby, bertanda P-13B. - Foto copy Surat Gugatan Nomor 81/G. TUN/2000/PTUN Sby, bertanda P-14. - Foto copy Surat Perihal mohon perlindungan tanggal 3 Oktober 2000, bertanda P-15 - Foto copy dari Penggugat Dalam Perkara pokok, bertanda P-16.		
--	--	--

Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung dan Pemohon Peninjauan Kembali setuju dengan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo;

Adapun alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali menyetujui Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagaimana dalil Penggugat sekarang Termohon Peninjauan Kembali adalah sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) adalah adanya Akta yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Pada Tanggal 28 Februari 2008, yakni terhadap:
 - Akta Nomor 36, tentang Akta Perjanjian;
 - Akta Nomor 37, tentang Kuasa;
 - Akta Nomor 39, tentang Akta Perjanjian;
 - Akta Nomor 40, tentang Kuasa;
2. Hubungan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi) adalah adanya akta yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., Pada Tanggal 28 Februari 2008, yakni terhadap:



- Akta Nomor 37, tentang Kuasa;
 - Akta Nomor 40, tentang Kuasa
 - Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, 7 April 2000 terhadap SHM Nomor 129/Kel. Baratajaya dibuat oleh Notaris Sairan, S.H.;
 - Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, 7 April 2000 terhadap SHM Nomor 1656 dibuat oleh Notaris Sairan, S.H.;
3. Dalam Bukti P-6 sama dengan Bukti T-2 sama dengan P.I-1, yakni berupa Akta Kuasa Nomor 37, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.
4. Dalam Bukti P-7 sama dengan Bukti T-7 sama dengan P.I-4, yakni berupa Akta Kuasa Nomor 40, tanggal 28 Februari 2000, Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.;

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata *juncto* Pasal 1338 KUH Perdata Akta Kuasa yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Bukti: P-6 = T-2 = P.I.1 serta Bukti P-7 = T-7 = P.I.4;

Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., adalah merupakan akta sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sebelum diajukan sebagai gugatan;

Sehingga pada saat dipergunakan dalam membuat:

- Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000, dan
- Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000 kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Sairan;

Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40, adalah Surat Kuasa menjual dari Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) kepada Permohon Peninjauan Kembali (Tergugat) yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., yang dipergunakan untuk menjual dan terbit akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sairan kepada Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi);

Oleh karenanya berdasarkan Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 oleh Notaris/PPAT Sairan (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Surabaya memandang akta yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., Dapat dipergunakan dalam menerbitkan:

- Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000, dan
- Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000;

Dan Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000 serta Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000, oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya juga memandang kedua akta jual beli yang berasal



dari Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga terhadap: SHM Nomor 129/Kel. Baratajaya dan SHM Nomor 1656 dibalik nama ke atas nama Penggugat Intervensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Sehingga jelas, Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40;

- Berdasar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi;
- Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata adalah mengikat Para pihak;

Ketika: Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 dipergunakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) untuk mengalihkan SHM Nomor 129/Kel. Baratajaya dan SHM Nomor 1656, karena belum ada Putusan Hakim yang menyatakan cacat dan atau batal sebagaimana ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata

Sehingga benar Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo mengabulkan Gugatan Intervensi dari Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi), karena Pemohon Peninjauan Kembali menggunakan Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., adalah memenuhi ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 KUH Perdata sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan akta-akta Kuasa tersebut adalah berdiri sendiri dan tidak ada hubungan hukum dan tau menyebutkan adanya hubungan hukum dengan Akta Nomor 36 dan Nomor 39 yang dbuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.;

Dengan demikian jelas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara Daftar Nomor 34/PDT/2012/PT SBY, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 1567 K/Pdt/2013, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, telah salah dalam menerapkannya (khalaf), karena:

1. Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dibalik nama ke atas nama Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi) telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupeten Sidoarjo yang juga memandang Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40, adalah sah, sehingga Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak berwenang membatalkan produk Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi hanya Termohon Peninjauan Kembali harus menguji di Pengadilan Tata Usaha Negara apakah peralihan oleh Badan Pertanahan Kabupeten Sidoarjo batal atau tidak sah;
2. Terhadap Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40, yang dibuat oleh Notaris



G. Mochtar Rudy, S.H. yang dipandang oleh PPAT Sairan dan Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo adalah sah, sehingga Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Semestinya dijadikan Para Pihak untuk memberikan penjelasan atas terbitnya Akta Nomor 36 dan Akta Nomor 39, yang menyalahi ketentuan undang-undang;

3. Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. adalah Pejabat Negara (bukan Pegawai Negeri), ketika membuat akta apabila bertentangan dengan ketentuan hukum semestinya menolak dan bukan malah membuat akta yang seolah-olah akta tersebut benar dan dapat dipergunakan oleh Para Pihak, sehingga ketika Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) menggugat Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. dikabulkan dan dihukum mengganti kerugian adalah sudah benar dan wajar (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2000/PN Sda) adalah tidak benar atas gugatan Termohon Peninjauan Kasasi I (Penggugat) kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) dikabulkan dan disisi lain gugatan Termohon Peninjauan Kasasi I (Penggugat) kepada Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Juga dikabulkan, sehingga ada 2 keuntungan atas gugatan Termohon Peninjauan Kasasi I (Penggugat) kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) dikabulkan, sehingga sudah sepatutnya gugatan Termohon Peninjauan Kasasi I (Penggugat) dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak salah satunya adalah Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.;

Apabila: Bukti T-3 = (P-3): Akta Perjanjian Nomor 36, 28.02.2000 dan T-8 = (P-4): Akta Perjanjian Nomor 39, 28.02.2000, dianggap telah melanggar ketentuan undang-undang, maka sudah semestinya dalam perkara *a quo* Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Sebagai Pejabat Negara (tidak digaji) semestinya dijadikan Para Pihak, sehingga semestinya eksepsi diterima dengan menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena faktanya: Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Digugat oleh Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) dalam perkara tersendiri dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) (Terlampir Bukti Baru *vide* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2000/PN Sda);

Sehingga jelas: semestinya Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. Dijadikan Para Pihak dalam perkara *a quo*, karena Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) dan Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) terhadap Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40, terikat sebagaimana ketentuan undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata) atas terbitnya Akta-akta Notaris G.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mochtar Rudy, S.H. kemudian akta tersebut dipergunakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) dalam hubungan hukum dengan Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi) yang kemudian dibenarkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo adalah sudah benar dan patut untuk dipertahankan;

Oleh karenanya apabila Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) merasa dirugikan atas terbitkan Akta yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H, maka sesuai Peraturan Jabatan Notaris Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. harus bertanggung jawab secara pribadi;

Demikian pula:

- Sairan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya yang menerbitkan:
 - Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000, dan
 - Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000;
- Badan Pertanahan Kota Surabaya yang membalik nama: Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dibalik nama ke atas nama Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan Akta Nomor 37 dan Nomor 40, yang dibuat oleh Notaris G. Mochtar Rudy, S.H;

Semestinya dijadikan Para Pihak dalam perkara *a quo*, karena memandang Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40, dimana Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) yang memberikan kuasa kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat) telah memproses dengan Terbitnya Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000, serta Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000, serta telah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dibalik nama ke atas nama Termohon Peninjauan Kembali II (Penggugat Intervensi);

Semestinya pula:

Penghuni terakhir Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dijadikan Para Pihak, karena Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia akan dijadikan dasar oleh Penggugat sekarang Termohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan Permohonan Eksekusi padahal Penghuni terakhir Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, yang tidak dijadikan Para Pihak belum melakukan pembelaan diri akan sangat-sangat dirugikan oleh Putusan Pengadilan yang tidak memberikan hak kepada penghuni untuk mengajukan

Halaman 21 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016



Pembelaan diri;

Berdasarkan uraian tersebut di atas Pemohon Penjualan Kembali berkeberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Putusan Mahkamah Agung RI *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda, yang telah salah dalam menerapkan hukumnya (khilaf) dengan:

1. Tidak menarik Notaris G. Mochtar Rudy, S.H, sebagai Penerbit Akta Kuasa Nomor 37 dan Nomor 40 (faktanya ada putusan/bukti baru);
2. Tidak menarik Sairan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya yang menerbitkan:
 - Akta Jual Beli Nomor 237-13/Gbn/2000, tanggal 7 April 2000, dan;
 - Akta Jual Beli Nomor 236-14/Wol/2000, tanggal 7 April 2000;
3. Tidak menarik Badan Pertanahan Kota Surabaya yang membalik nama: Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dibalik nama ke atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;
4. Tidak menarik penghuni terakhir Sertifikat Hak Milik Nomor 129/Kel. Baratajaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, dijadikan Para Pihak;

Oleh karena adanya kekeliruan dalam menerapkan hukum, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I) dinyatakan Kurang Pihak sebagaimana Eksepsi yang pernah diajukan, terbukti Termohon Penjualan Kembali I (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Notaris G. Mochtar Rudy, S.H, (terlampir Bukti baru *vide* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2000/PN Sda);

Adalah tidak benar atas kerugian Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I) akan dapat ganti rugi dari:

1. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 29/Pdt.G/2000/PN Sda;
2. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2000/PN Sda;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti baru berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 39/Pdt.G/2000/PN Sda, tanggal 26 Oktober 2000, tidak bersifat menentukan, karena amar putusan tersebut menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga berdasarkan putusan tersebut tidak ada pihak yang kalah dan tidak ada pihak yang menang, sehingga bukti tersebut tidak bersifat menentukan;

Bahwa dalam Putusan *Judex Juris* juga tidak terdapat kekhilafan Hakim



atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali sesuai dengan bukti P.3 dan P.4 adalah perjanjian jual beli terselubung yang pada hakekatnya adalah perjanjian hutang piutang, yang antara debitur dengan kreditur secara ekonomi kedudukannya tidak berimbang, sehingga merupakan penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dan tidak memenuhi rasa keadilan apabila perjanjian tersebut dilaksanakan;

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Juris* yang membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan menolak kasasi sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **ANGGODO WIJOYO** tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **ANGGODO WIJOYO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Tergugat dalam perkara pokok juga Tergugat Intervensi II/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 1 September 2016, oleh Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd

Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00;
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00;
3. Administrasi PK.....		<u>Rp2.489.000,00;+</u>
Jumlah		Rp2.500.000,00;

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.

Halaman 24 dari 24 Hal. Put Nomor 8 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)