



PUTUSAN

Nomor 3757 K/Pdt/2021

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

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

- I. **FENCO CORNELIUS WIDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman, Nomor 6, Sumbawa Besar, Kabupaten Sumbawa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hartadi H. Lesmana, S.H., M.H., C.L.A., C.T.A., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum H2L *Advocates, Receivers and Adminstrators*, berkantor di JJ Telecom *Office Building*-Ruko Prapanca, Jalan Kanwa, Nomor 2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2021;
- II. **EFENDI WINARTO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Melati Nomor 9, Kabupaten Sumbawa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hartadi H. Lesmana, S.H., M.H., C.L.A., C.T.A., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum H2L *Advocates, Receivers and Adminstrators*, berkantor di JJ Telecom *Office Building*-Ruko Prapanca, Jalan Kanwa, Nomor 2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **SANGKA SUCI**, bertempat tinggal di Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram;
2. **H. SITI MARYAM**, bertempat tinggal di Kelurahan Selagalas, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram;

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PUTU CANDRAWATY**, bertempat tinggal di Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram;

Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Umayah, S.H., M.H, dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. Umayah, S.H., M.H. & *Partners*, berkantor di Jalan Bung Karno, Nomor 37, Mataram, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2019;

Para Termohon Kasasi;

D a n

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SUMBAWA/ BUPATI SUMBAWA, berkedudukan di Jalan Garuda, Nomor 1, Sumbawa;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum:
 - Akta Nomor 33 tentang Pernyataan Jual Beli Pipil Nomor 661 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Akta Nomor 31 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 510 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Akta Nomor 34 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Nomor 35 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Surat Kuasa Menjual Nomor 845.W.X.2009 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 6 Oktober 2009;
 - Surat Pernyataan Menjual terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 508 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 508 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 26 Oktober 2009;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dengan Pipil Nomor 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa dengan Pipil Nomor 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 5. Menghukum kepada Tergugat I serta pihak lainnya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat objek sengketa dengan Pipil nomor: 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang beralamat di Kelurahan Brang Biji (dahulu desa Lempeh), kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa yang merupakan hak Para Penggugat tanpa syarat apapun, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh pihak kepolisian setempat;
 6. Menghukum kepada Tergugat I serta pihak lainnya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat seluruh objek sengketa dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
 7. Menghukum Tergugat I memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat atas penguasaan tanah objek sengketa dengan Pipil Nomor 661,

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat I memberikan ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
9. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak yang berhak menerima uang Konsinyasi sejumlah Rp700.000.000,00 dari Turut Tergugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
11. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan yang diletakkan atas objek sengketa;
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Sumbawa Besar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Penggugat kurang pihak (tidak lengkap);
- Surat kuasa Penggugat *in formil* tidak jelas (kabur);
- Gugatan Para Penggugat prematur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Para Penggugat cacat;
2. Gugatan Para Penggugat *error in Persona*;
3. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan;.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan salah alamat;

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



2. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi I sebagaimana yang tertuang di dalam akta-akta sebagai berikut:

a) Terhadap Sertifikat Hak Milik 510, yaitu:

- Surat Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Kuitansi Penerimaan Uang tanggal 26 Oktober 2009;
- Akta Nomor 31, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
- Akta Nomor 32, tanggal 12 Desember 2014 tentang Kuasa Menjual;
- Akta Nomor 1250, tanggal 4 September 2017 tentang Akta Jual Beli

b) Terhadap Sertifikat Hak Milik 508

- Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Kuitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;

c) Terhadap Sertifikat Hak Milik 1206

- Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
- Kuitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
- Akta Nomor 35, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;

d) Terhadap Sertifikat Hak Milik 54

- Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kuitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 33, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
- e) Terhadap Pipil 661
- Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kuitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 33, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik sah atas tanah atas Sertifikat Hak Milik 510, Sertifikat Hak Milik 508, Sertifikat Hak Milik 1206, Sertifikat Hak Milik 54, PIPIL 661 yang keseluruhannya terletak di Desa Lempeh, Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa;
 4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi I bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi saling bertanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi I dengan rincian sebagai berikut:

| No | Hal | Keterangan | (Rp) |
|----|-------------------|---|--|
| 1 | Kerugian Materiil | 1. Kerugian Pokok, berupa: <ul style="list-style-type: none"> - Biaya akta-akta notaris - Biaya pengurusan sertifikat - Biaya pengukuran dan pendaftaran tanah - Biaya balik nama - Biaya BPHTB - Uang pembebasan jalan | Rp200.000.000,00 Rp669.532.704,00 |



| | | | |
|---|---------------------|--|----------------------|
| | | 2. Bunga atas kerugian pokok sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari kerugian pokok untuk setiap bulan dihitung sejak bulan Desember 2014 sampai dengan bulan februari 2020 (2,5% x Rp869.532.704,00 x 62 bulan) = Rp1.347.775.691,00 | Rp1.347.775.691,00 |
| 2 | Kerugian immateriil | 1. Apabila 5 (lima) bidang tanah tersebut disewakan kepada pihak ketiga untuk membangun kawasan perhotelan dan komersial, maka per 10 ha akan mendapatkan uang sewa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dikalikan 5 bidang menjadi Rp10.000.000.000,00/tahun, selanjutnya dikalikan 6 tahun dimana sejak tahun 2014 proses balik nama di BPN terhambat karena perbuatan Para Tergugat Rekonvensi, sehingga menjadi Rp60.000.000.000,00/tahun. Namun atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi kesempatan untuk mendapatkan hasil tersebut | Rp100.000.000.000,00 |



| | | | |
|---|--|---|----------------------|
| | | menjadi hilang. 2. Penggugat Rekonvensi I sebagai Pengusaha yang sudah mempunyai nama baik dibidangnya, dengan adanya gugatan <i>a quo</i> jelas membuat Penggugat Rekonvensi I juga harus kehilangan kolega bisnisnya yang takut untuk menjalin bisnis dengan Penggugat Rekonvensi I sehingga membuat dirinya mengalami kerugian immateriil sebesar Rp40.000.000.000,00 | |
| | | Total | Rp102.217.308.395,00 |
| seratus dua miliar dua ratus tujuh belas juta tiga ratus delapan puluh ribu tiga ratus sembilan puluh lima rupiah). | | | |

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Para Tergugat Rekonvensi baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak (yang akan diajukan dalam permohonan terpisah) antara lain sebidang tanah dan bangunan terletak di:
- 1) Jalan Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram milik Tergugat Rekonvensi I;
 - 2) Kelurahan Selagalas, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, milik Tergugat Rekonvensi II;
 - 3) Jalan Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, milik Tergugat Rekonvensi III;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan sekaligus sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Sumbawa Besar telah menjatuhkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Sbw tanggal 13 Oktober 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.689.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 202/PDT/2020/PT.MTR. tanggal 12 Januari 2021;

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding I/Para Terbanding semula Penggugat Konvensi I, II dan III/Tergugat Rekonvensi I, II dan III, dan Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 49/Pdt.G/2019/PN.Sbw., tanggal 13 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021

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)



Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum:
 - Akta Nomor 33 tentang Pernyataan Jual Beli Pipil Nomor 661 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Akta Nomor 31 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 510 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Akta Nomor 34 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Akta Nomor 35 tentang Pernyataan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 12 Desember 2014;
 - Surat Kuasa Menjual Nomor 845.W.X.2009 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 6 Oktober 2009;
 - Surat Pernyataan Menjual terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 508 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 508 yang dibuat oleh Notaris Effendy Winarto, S.H. (Tergugat II) tanggal 26 Oktober 2009;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dengan Pipil Nomor 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa dengan Pipil Nomor 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa,

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Kabupaten Sumbawa adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

5. Menghukum kepada Tergugat I serta pihak lainnya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat objek sengketa dengan Pipil nomor: 661, Sertifikat Hak Milik Nomor 510, 54, 1206, 508 yang beralamat di Kelurahan Brang Biji (dahulu desa Lempeh), kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa yang merupakan hak Para Penggugat tanpa sarat apapun, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh pihak kepolisian setempat;
6. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak yang berhak menerima uang Konsinyasi sejumlah Rp700.000.000,00 dari Turut Tergugat;
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi masing-masing pada tanggal 20 Januari 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 27 Januari 2021 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 1 Februari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Sbw Akta Kasasi Nomor 2/Akta.Kas/2021/PN Sbw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 15 Februari 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-



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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Februari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 202/PDT/2020/PT.Mtr, tanggal 12 Januari 2021;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar nomor: 049/Pdt.G/2020/PN.Sbw, tanggal 5 Oktober 2020;
4. Mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsvansi Penggugat Rekonsvansi I untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah jual beli antara Para Tergugat Rekonsvansi dan Penggugat Rekonsvansi I sebagaimana yang tertuang di dalam akta-akta sebagai berikut:
 - a) Terhadap Sertifikat Hak Milik 510, yaitu:
 - Surat Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kwitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 31, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
 - Akta Nomor 32, tanggal 12 Desember 2014 tentang Kuasa Menjual;
 - Akta Nomor 1250, tanggal 4 September 2017 tentang Akta Jual Beli;
 - b) Terhadap Sertifikat Hak Milik 508
 - Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kwitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;



- c) Terhadap Sertifikat Hak Milik 1206
 - Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kwitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 35, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
 - d) Terhadap Sertifikat Hak Milik 54
 - Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kwitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 34, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
 - e) Terhadap Pipil 661
 - Pernyataan Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2009;
 - Kwitansi penerimaan uang tanggal 26 Oktober 2009;
 - Akta Nomor 33, tanggal 12 Desember 2014 tentang pernyataan jual beli;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik sah atas tanah atas Sertifikat Hak Milik 510, Sertifikat Hak Milik 508, Sertifikat Hak Milik 1206, Sertifikat Hak Milik 54, PIPIL 661 yang keseluruhannya terletak di Desa Lempeh, Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa;
 4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi I bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
 5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi saling bertanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi I dengan rincian sebagai berikut:

| No | Hal | Keterangan | (Rp) |
|----|-----|------------|------|
|----|-----|------------|------|



| | | | |
|---|---------------------|---|---|
| 1 | Kerugian Materil | <p>1. Kerugian Pokok, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biaya akta-akta notaris - Biaya pengurusan sertifikat - Biaya pengukuran dan pendaftaran tanah - Biaya balik nama - Biaya BPHTB - Uang pembebasan jalan <p>2. Bunga atas kerugian pokok sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari kerugian pokok untuk setiap bulan terhitung sejak bulan Desember 2014 sampai dengan bulan february 2020 (2,5% x Rp869.532.704,00 x 62 bulan) = Rp1.347.775.691,00</p> | <p>Rp200.000.000,00</p> <p>Rp669.532.704,00</p> <p>Rp1.347.775.691,00</p> |
| 2 | Kerugian immateriil | <p>1. Apabila 5 (lima) bidang tanah tersebut disewakan kepada pihak ketiga untuk membangun kawasan perhotelan dan komersial, maka per 10 ha akan mendapatkan uang sewa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dikalikan 5 bidang menjadi</p> | <p>Rp100.000.000.000,00</p> |



| | | | |
|---|--|---|----------------------|
| | | <p>Rp10.000.000.000,00/ tahun, selanjutnya dikalikan 6 tahun dimana sejak tahun 2014 proses balik nama di BPN terhambat karena perbuatan Para Tergugat Rekonvensi, sehingga menjadi Rp60.000.000.000,00/ tahun. Namun atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi kesempatan untuk mendapatkan hasil tersebut menjadi hilang.</p> <p>2. Penggugat Rekonvensi I sebagai Pengusaha yang sudah mempunyai nama baik dibidangnya, dengan adanya gugatan <i>a quo</i> jelas membuat Penggugat Rekonvensi I juga harus kehilangan kolega bisnisnya yang takut untuk menjalin bisnis dengan Penggugat Rekonvensi I sehingga membuat dirinya mengalami kerugian immateriil sebesar Rp40.000.000.000,00</p> | |
| | | Total | Rp102.217.308.395,00 |
| <p>Seratus dua miliar dua ratus tujuh belas juta tiga ratus delapan puluh ribu tiga ratus sembilan puluh lima rupiah.</p> | | | |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Para Tergugat Rekonvensi baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak (yang akan diajukan dalam permohonan terpisah) antara lain sebidang tanah dan bangunan terletak di:
 - 1) Jalan Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram milik Tergugat Rekonvensi I;
 - 2) Kelurahan Selagalas, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram. milik Tergugat Rekonvensi II;
 - 3) Jalan Karang Siluman Selatan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram. milik Tergugat Rekonvensi III;
7. Memerintahkan kepada Lurah serta Kantor Pertanahan setempat untuk memindahkan proses administrasi (balik nama) terhadap seluruh objek sengketa tersebut di atas tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan sekaligus sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian Para Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Februari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan atas Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor202/PDT/2020/PT.MTR., tanggal 12 Januari 2021 *junto* Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 49/Pdt.G/2007/PN.Sbw., tanggal 13 Oktober 2020 dan/atau mengadili sendiri;

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 25 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang masing-masing diterima tanggal 15 Februari 2021 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 25 Februari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti Para Penggugat adalah Pemilik objek sengketa sebagaimana Pipil Nomor 661, Sertiikat Hak Milik Nomor 510, Sertiikat Hak Milik Nomor 54, Sertiikat Hak Milik Nomor 1206, Sertiikat Hak Milik Nomor 508 yang terletak di Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, sehingga perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu karena tidak ada bukti jual beli dan peralihan hak terhadap tanah sengketa maka yang berhak mendapatkan pembayaran ganti rugi atas Jalan Samota yang dikerjakan oleh Turut Tergugat atas tanah sengketa adalah Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi FENCO CORNELIUS WIDJAYA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **FENCO CORNELIUS WIDJAYA** dan Pemohon Kasasi II **EFENDI WINARTO, S.H.,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 8 Desember 2021 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H. dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Andre Trisandy, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Andre Trisandy, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 3757 K/Pdt/2021

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)