



**PUTUSAN**

Nomor 3684 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**Tn. CHANDRA GONDOKUSUMO**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning 22 Surabaya atau Jalan Manyar Kertaadi, Gang XI Nomor W 438, Surabaya;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Lawan

1. **Ny. SUNDARSIH**, bertempat tinggal di Perumahan Delta Sari Indah Blok BE Nomor 33, Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Sidoarjo,

2. **Ny. ANG MARIAM**, bertempat tinggal di Jalan Sidoyoso 8 Nomor 7, Kelurahan Simokerto, Kecamatan Simokerto, Surabaya atau Jalan Regency SITE blok RC Nomor 1 (Darmo Harapan), Surabaya;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si. & Partners", berkantor di Jalan Dinoyo Nomor 49, Surabaya dan di Equity Tower Building, Lantai 35, Suite 35 C, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 52-53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Dalam Provisi;

- Menghentikan proses jual beli atas sebidang tanah dan bangunan gudang hak milik yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989. atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
2. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

## II. Dalam Pokok Perkara:

Adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan perdata ini atas dasar dan alasan sebagai berikut dibawah ini:

1 A) Bahwa, berdasarkan Perjanjian (tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tanggal 25 November 2014 (dua puluh lima November tahun dua ribu empat belas), hari Selasa, pukul 10.45 B.W.I (sepuluh lebih empat puluh lima menit Bagian Barat Waktu Indonesia) yang dibuat oleh di hadapanChoiriyah, Sarjana Hukum, Notaris di Sidoarjo, antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang Tanah dan Bangunan Gudang Hak Milik:

- Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> (yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Waru, Desa Tropodo, Jalan Tropodo I Nomor 9) yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989. atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

1 B) Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Jual-Beli Nomor 39:

- Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> tercantum dalam (yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Waru, Desa Tropodo, Jalan Tropodo I Nomor 9) yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

Halaman 2 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



Keduanya berdasarkan sertifikat tanah tertanggal 7 Oktober 1989 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (pada waktu itu Kantor Agraria) Kabupaten Sidoarjo;

- 2) Bahwa, ikatan jual beli tersebut telah disepakati mengenai total harga tanah dan bangunan yang sebesar Rp9.600.000.000,00 (sembilan miliar enam ratus juta rupiah) syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembayarannya, antara lain:

1. Pembayaran I sebesar Rp324.150.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat I pada saat penandatanganan Akte ini;

2. Sebagai sisanya akan dibayar sebesar Rp9.275.850.000,00 (sembilan miliar dua ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan diangsur oleh Tergugat I sebanyak 14x angsuran dalam jangka waktu 14 bulan lamanya, untuk keperluan tersebut, Pihak Tergugat I telah menyerahkan 14 lembar Bilyet Giro dari Bank Central Asia Cabang Juanda Sidoarjo AC. Nomor 6670257779 atas nama Sundarsih dengan rincian sebagai berikut:

1. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737584, bertanggal 25-11-2014 (dua puluh lima November tahun dua ribu empat belas) dengan nilai sebesar Rp475.850.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
2. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737586 bertanggal 30-11-2014 (tiga puluh November tahun dua ribu empat belas) dengan nilai sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
3. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737583 bertanggal 15-12-2014 (lima belas Desember tahun dua ribu empat belas) dengan nilai sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
4. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737587 bertanggal 30-12-2014 (tiga puluh Desember tahun dua ribu empat belas) dengan nilai sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
5. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737588 bertanggal 30-1-2015 (tiga puluh Januari tahun dua ribu lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- belas) dengan nilai sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
6. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737589 bertanggal 28-2-2015 (dua puluh delapan Februari tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
  7. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737590 bertanggal 30-3-2015 (tiga puluh Maret tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  8. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737591 bertanggal 30-4-2015 (tiga puluh April tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  9. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737592 bertanggal 30-5-2015 (tiga puluh Mei tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  10. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737593 bertanggal 30-6-2015 (tiga puluh Juni tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  11. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737594 bertanggal 30-7-2015 (tiga puluh Juli tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  12. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737595 bertanggal 30-8-2015 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  13. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737596 bertanggal 30-9-2015 (tiga puluh September tahun dua ribu lima belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  14. Satu (1) lembar Bilyet Giro dengan Nomor CK 737597 bertanggal 30-10-2015 (tiga puluh Oktober tahun dua ribu lima

Halaman 4 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/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

belas) dengan nilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- 3) Bahwa, ternyata di luar sepengetahuan Penggugat, Pihak Tergugat I telah mengadakan hubungan langsung dengan Tergugat II untuk melakukan konspirasi yang akhirnya Pihak Penggugat tidak menerima uang sepeserpun sebagai pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan tersebut, dimana Tergugat II seolah-olah bertindak sebagai eks kuasa dari Penggugat untuk menyalahgunakan kuasa yang pernah diberikannya, kuasa mana sekedar untuk melakukan hubungan, mencari Pembeli, tidak termasuk Kuasa untuk menerima uang pembayaran hasil jual beli tanah dan bangunan *a quo*;
- 4). Bahwa, atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), nyata-nyata sangat merugikan Pihak Penggugat, sehingga setelah lewat waktu yang diperjanjikan dalam Akte Perjanjian *aquo*, Tergugat I dianggap telah melakukan perbuatan tidak memenuhi prestasi yang diharuskan(wanprestasi);
- 5). Bahwa, berkenaan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Perjanjian mengenai tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 37 dan Nomor 39 tertanggal 25 November 2014 (dua puluh lima November tahun dua ribu empat belas), dan yang dibuat oleh di hadapanChoiriyah, Sarjana Hukum, Notaris di Sidoarjo Penggugat mohon agar Perjanjian Jual-Beli tersebut di atas dibatalkan;
- 6). Bahwa, sehubungan dengan perbuatan wanprestasi yang dimaksudkan, maka disamping Perjanjian harus dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum, Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng diwajibkan untuk dihukum mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 610 dan Nomor 611 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa kecuali dan membayar ganti kerugian yang selama ini Penggugat dirugikan karena tanah dan bangunan *a quo* sudah diserahkan kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan hak miliknya, sejak ditandatanganinya Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 37 dan Nomor 39 tanggal 25 November 2014 yang bilamana disewakan dengan pihak lain Penggugat dapat dipastikan akan mendapatkan uang sewa tidak kurang dari Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap/*inkracht*;

Halaman 5 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7). Bahwa, dikarenakan gugatan Penggugat atas dasar bukti-bukti yang otentik sehingga Penggugat sangat beralasan untuk meminta agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan *verzet*, *banding* atau *kasasi*;

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

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah ) per bulan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap/*inkracht*;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 610 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 611 kepada Penggugat sejak putusan ini diucapkan sampai berkekuatan tetap;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas bidang tanah dan bangunan gudang hak milik yaitu:
  - 1) Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989. atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
  - 2) Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat obyek tanah dan gedung/(gudang) dengan keadaan kosong di Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat) dan Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan

Halaman 6 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

## I. Dalam Provisi:

- Menghentikan proses jual beli atas sebidang tanah dan bangunan gudang hak milik yaitu:
  1. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh Sembilan) Nomor 3022/1989. atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
  2. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh Sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan untuk hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, dengan tidak melakukan pembayaran jual beli tanah dan bangunan adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan proses jual beli atas tanah dan bangunan dan menyerahkan kembali Sertifikat Nomor 610 dan Nomor 611 Tanah dan Bangunan Tropodo I/9 Sidoarjo, atas nama Chandra Gondokusumo kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa kecuali;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perbulan secara tanggung renteng sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 610 dan Sertifikat Hak Milik Nomer611 kepada Penggugat sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 7 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/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)



6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat obyek tanah dan gedung/(gudang) dengan keadaan kosong di Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989. atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat) dan Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
7. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan atas bidang tanah dan bangunan gudang hak milik yaitu:
  - a. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
  - b. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

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

1. Eksepsi mengenai kompetensi relatif;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Surabaya adalah bertentangan dengan Pasal 118 HIR ayat 3. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan suatu hak atas kebendaan (*zakelijke rechtmordefing*), maka berdasarkan peraturan *a quo*, maka pengadilan yang berhak memeriksa dan mengadili gugatan ini adalah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sidoarjo berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* dan asas *forum rei sitae*;

Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I berdomisili di Sidoarjo, sedangkan Tergugat II berdasarkan alas bukti berupa akte perjanjian bukanlah para pihak (*principal*) sebagaimana dimaksud dalam Akte Nomor 37 dan Nomor 39 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat;

Bahwa selain itu, obyek perjanjian tentang pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 610 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 611 keduanya adalah terletak di Sidoarjo;

Bahwa selain itu, berdasarkan kedua akte tentang perjanjian pengikatan jual beli, para pihak (Penggugat dan Tergugat I) telah sepakat untuk memilih domisili hukum pilihan yang jatuh pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Sidoarjo (ketentuan yang berlaku khusus, *lex specialis*) vide Pasal 10 Akte Nomor 37 dan Nomor 39 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Choiriyah, S.H., yang berbunyi:

“tentang akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang sah dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sidoarjo”;

Bahwa berdasarkan sesuatu hal yang telah kami uraikan di atas, maka kami bertetap pada pendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah bertentangan dengan kompetensi relatif pengadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat, gugatan tersebut menurut hukum haruslah diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo bukannya kepada Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, kami bertetap pada pendapat bahwa gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, dan mohon secara *ex-officio* Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas;

## 2. Eksepsi mengenai kurang pihak (*exceptio plurimulidis consortium*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak dikarenakan dalam posita dan petitum gugatan tertanggal 6 Juli 2015 (sebagaimana dalam gugatan perbaikan) point ke 5 diuraikan:

“bahwa berkenaan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, maka perjanjian mengenai tentang Pengikatan Jual Beli Nomor

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



37 dan 39 tertanggal 25 November 2015 dan yang dibuat di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo, Penggugat mohon agar perjanjian jual beli tersebut di atas di-batal-kan”;

Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya meminta akte-akte yang dibuat oleh Notaris Choiriyah dibatalkan, maka berdasarkan hukum seharusnya Notaris Choiriyah, S.H. ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini sekurang-kurangnya sebagai Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas kami bertetap pada pendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat cacat secara formil karena bertentangan dengan asas *exceptio plurium litis consortium* dimana pihak-pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara tidak ikut digugat;

Bahwa untuk itu, demi hukum, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Exceptie Error in Persona*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah salah pihak, karena Tergugat II yang ditarik oleh Penggugat bukan merupakan para pihak (*principal*) yang terkait dalam perkara ini;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan ingkar janji atau wanprestasi terkait dengan pembuatan akte-akte Nomor 37 dan Nomor 39 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat I sebagai Pihak Kedua;

Sehingga apabila Penggugat menarik dan menjadikan Tergugat II (yang notabene bukan *principal* dalam perjanjian tersebut) sebagai para pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka yang demikian ini merupakan gugatan yang cacat secara formil, bertentangan dengan asas *error in persona*, sehingga sangat wajar apabila hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Eksepsi mengenai gugatan kabur (*exceptie obscure libelli*);

Bahwa berdasarkan surat gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 6 Juli 2015 tidak jelas menguraikan mana perbuatan-perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I, fakta ini dikaitkan dengan klausul mana yang telah dilanggar terkait pembuatan Akte Nomor 37 dan

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 39 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo;

Bahwa bentuk perbuatan materiil Tergugat I tidak diuraikan dan dijabarkan secara jelas dan nyata, perbuatan mana dan dalam bentuk apa yang dimaksud dengan ingkar janji (wanprestasi) oleh Penggugat, bahwa di dalam Pasal 2 perjanjian *a quo* telah digambarkan secara implisit maupun eksplisit mengenai hak dan kewajiban para pihak khususnya Tergugat I;

Bahwa sampai diajukannya surat gugatan oleh Penggugat, kewajiban Tergugat I untuk melakukan pembayaran atas jual beli tanah masih berjalan dan tidak kurang sedikitpun sebagaimana diatur dan ditentukan dalam perjanjian tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 37 dan 39 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo;

Bahwa jika, Penggugat mendalilkan bahwa selama ini tidak menerima uang hasil penjualan terkait perjanjian tentang pengikatan jual beli berdasarkan Akte Nomor 37 dan 39 yang dibuat di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo melainkan uang tersebut diterima oleh Tergugat II, maka seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Tergugat II terkait dengan penguasaan-penguasaan bilyet giro-bilyet giro tersebut;

Bahwa berdasarkan posita Penggugat point ke-3, Penggugat menuduh Tergugat II melakukan perbuatan-perbuatan materiil yang dalam doktrin ilmu hukum perdata seharusnya diklasifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum yaitu berkonspirasi atau melakukan persekongkolan atau menipu Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak menerima uang hasil penjualan jual beli tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa oleh karenanya, Penggugat dalam positanya tidak konsisten, di lain sisi membuat dan mengajukan pokok gugatan mengenai ingkar janji (wanprestasi) namun dalam waktu bersamaan ingin membuktikan perbuatan materiil dalam bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum;

Sehingga kami bertetap pada pendapat bahwa tindakan Penggugat tidak konsisten karena telah menggabungkan alasan-alasan gugatan ingkar janji (wanprestasi) dan alasan atau dasar gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) menjadi satu kesatuan dalam satu gugatan, sehingga hal tersebut menjadikan gugatan tidak jelas dan rancu (*obscur libels*);

Bahwa oleh karena secara formil gugatan yang disusun dan diajukan oleh Penggugat cacat secara formil dalam arti tidak jelas (*obscur libels*), maka

Halaman 11 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/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)



kami mohon kepada yang terhormat majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan ini tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 584/Pdt.G/2015/PN.SBY tanggal 27 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, tidak melakukan pembayaran kepada Penggugat adalah perbuatan wan prestasi;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan jual beli atas tanah dan bangunan sengketa yaitu:
  - a. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
  - b. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh Sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan sengketa, yang terletak:
  - a. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh Sembilan) Nomor 3022/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

b. Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana Bangunan Gudang Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh Sembilan) Nomor 3023/1989 atas nama Chandra Gondokusumo (Penggugat);

5. Menghukum, Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat atas keterlambatan menyerahkan tanah dan bangunan sengketa beserta sertifikatnya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum, Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.326.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 99/PDT/2016/PT SBY tanggal 12 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 584/Pdt G/2015/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 13 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016





Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 584/Pdt.G/2015/PN.Sby. *juncto* Nomor 99/Pdt/2016/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi dan tambahan memori kasasi yang memuat alasan-alasan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2016 dan 13 September 2016;

Bahwa memori kasasi dan tambahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembandingtersebut telah diberitahukan kepadaTergugatI dan II masing-masing pada tanggal 2 September 2016 dan 28 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi dan tambahan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 September 2016 dan 11 Oktober 2016;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi keliru dalam mempertimbangkan bukti surat Pemohon Kasasi dengan tanda P-3 dan P-4 di PN. Sby. berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*in casu* Pemohon Kasasi) dan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9 Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa



Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*incasu* Pemohon Kasasi);

a. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sehingga tidak terbantahkan lagi bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah dan satu-satunya terhadap kedua objek sengketa tersebut di atas;

b. Bahwa sesuai dengan asas praduga keabsahan (*presumptio iustae causa*), kedua Sertifikat Nomor 610 dan Nomor 611 tersebut tidak pernah ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan batal terhadap kepemilikan kedua objek sengketa tersebut, sehingga kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap kedua bidang tanah tersebut harus dimaknai sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*);

2. Bahwa selain itu, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi juga tidak cermat mendasarkan ketentuan-ketentuan pokok dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya tentang asal hak Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa yang diperoleh berdasarkan:

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Sidoarjo tertanggal 18 Mei 2016, luas 1445 m<sup>2</sup>, jenis Sertifikat Hak Milik Nomor 610, Gambar Situasi Nomor 3022 Tahun 1989 (*vide* P-3);

b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Sidoarjo tertanggal 18 Mei 2016, luas 360 m<sup>2</sup>, jenis Sertifikat Hak Milik Nomor 611 Gambar Situasi Nomor 3023 tahun 1989 (*vide* P-4);

Oleh karena kedua sertifikat tersebut tidak pernah dibatalkan/tidak pernah ganti nama, maka keabsahan kepemilikan objek sengketa milik Pemohon Kasasi berdasarkan sertifikat-sertifikat hak milik tersebut merupakan tanda bukti hak yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...”

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi juga tidak cermat dalam menilai kekuatan bukti surat dan saksi yang tidak terbantahkan lagi telah terungkap fakta hukum sebenarnya pada saat pemeriksaan dilakukan di Pengadilan Negeri Surabaya. Hal ini terbukti kebenarannya sebagaimana tertuang dalam *vide* halaman 40:



Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 584/Pdt.G/2015/PN.Sby:

a. Paragraf ke-2:

“..Telah ternyata bukti Sertifikat masih atas nama Penggugat dengan demikian kepemilikan atas tanah dan bangunan sengketa adalah masih milik Penggugat nama Chandra Gondokusumo”

b. Paragraf ke-3:

“Para Tergugat Saksi ke II

Menimbang bahwa terhadap Saksi yang diajukan oleh Para Tergugat pada pokoknya Saksi ke I adalah staf dari notaris yang tidak mengetahui tentang status kepemilikan tanah dan bangunan sengketa sedangkan bukti Saksi ke II menyatakan telah diminta bantuan untuk melakukan menyertifikatkan atas tanah dan bangunan sengketa tetapi tidak mengetahui riwayat tanah dan bangunan sengketa (Jawab dari para saksi dari para Tergugat);

c. Paragraf ke-4:

“Menimbang, bahwa dengan demikian Para Tergugat tidak bisa membuktikan dalilnya”

d. Paragraf ke-5:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka dalil Penggugat lebih kuat dari Tergugat. Bukti surat dan saksi yang diajukan Para Tergugat tidak dapat melemahkan bukti surat dan saksi dari Penggugat”

Sehingga tepatlah sudah Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Perkara 584/Pdt.G/PN.Sby mempertimbangkan fakta hukum ini dalam mengambil kesimpulan melalui putusannya bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan sengketa *vide* halaman 41 paragraf 2:

“Menimbang bahwa untuk itu Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan sengketa”;

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang seharusnya fakta hukum ini tidak dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi turut keliru dalam memahami kaidah hukum tentang kebendaan, yang di mana benda bergerak dan benda tidak bergerak memiliki norma hukum yang berbeda. Terhadap benda bergerak, Pasal 1977 KUHPdata menentukan si penguasa dianggap sebagai pemiliknya;
5. Kepemilikan terhadap benda tidak bergerak, dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi, dapat dibuktikan dengan sertifikat



tanah dan bangunan. Oleh karena objek sengketa beralaskan P-3 dan P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 610 seluas 1445 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*in casu* Pemohon Kasasi) dan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*incasu* Pemohon Kasasi) maka bukti kepemilikan ini tidak terbantahkan lagi karena telah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria *juncto* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pemohon Kasasi yang menurut hukum memegang hak penuh nama Chandra Gondokusumo terhadap hak kepemilikan, kebendaan, serta penguasaan terhadap objek sengketa; Oleh karena itu, *Judex Facti* menyamakan penguasaan adalah sama dengan kepemilikan terhadap objek perkara, yang dimana Para Termohon Kasasi mengaku telah menguasai objek sengketa tersebut sehingga kepemilikannya Termohon kasasi II, adalah kekeliruan;

6. Bahwa kaidah hukum yang Pemohon Kasasi uraikan di atas sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 K/SIP/1983 tanggal 7 Mei 1984 dengan:

Pokok Masalah: Hak Milik Atas Tanah

Kaidah Hukum: Penguasaan saja terhadap tanah sengketa, tanpa adanya alas hak (*rechtstitel*) atas penguasaan itu, belum membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sekali lagi telah keliru dalam menerapkan hukum. Karena pokok persengketaan jelas-jelas bukanlah persengketaan waris tetapi gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai pemilik objek sengketa kepada Para Termohon Kasasi. Sehingga sangat tidak tepat jika Pengadilan Tinggi Surabaya mencampuradukan pihak lain, dalam hal ini Ibu Yuniwati Gondokusumo sebagai ibu kandung Pemohon Kasasi di dalam perkara ini bukti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa sebagai pemilik sah satu-satunya adalah Chandra Gondokusumo yang sah dan berharga;

8. Bahwa lebih lanjut lagi, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya lagi-lagi keliru menerapkan hukum tentang keterlibatan ibu kandung Pemohon Kasasi dianggap sebagai para pihak yangseolah-olah disertakan dalam perkara *aquo*.Padahal Pengadilan Negeri Surabaya sudah tepat menerapkan hukum karena segala hal yang bertalian dengan kepentingan hukum ibu kandung Pemohon Kasasi tidak dapat dibuktikan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasikarena tidak diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya pada saat persidangan di tingkat Pertama/PN Sby sebagai saksi;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3901 K/PDT/1985 tanggal 27 Juni 1984dengan:

Pokok Masalah: Surat Bukti

Kaidah Hukum: Surat Bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipengadilan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

Sehingga pernyataan Para Tergugat/Para Termohon Kasasi tentang objek sengketa adalah harta warisan yang belum terbagi maka demikian oleh ibu Yuniwati Gondokusumo tidaklah terbukti;

9. Bahwa merupakan hak Pemohon Kasasi sebagai pemilik satu-satunya terhadap objek sengketa untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya tetap dibenarkan dan dikuatkan;

Hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan umum yang dimuat dalam Buku II, Bab II tentang Hak Milik Dalam KUHPerdara;

10. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah berdasarkan P-3 dan P-4 yakni berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 610 seluas 1.445 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3022/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*incasu* Pemohon Kasasi) dan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 611 seluas 360 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi tertanggal 16-9-1989 (enam belas September tahun seribusembilan ratus delapan puluh sembilan) Nomor 3023/1989, Jalan Tropodo I Nomor 9, Desa Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, tertera nama Chandra Gondokusumo pemegang hak (*incasu* Pemohon Kasasi),maka Pemohon Kasasi menggugat Para

Halaman 18 dari 22hal.Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016





Termohon Kasasi untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 37 dan Nomor 39 di hadapan Notaris Choiriyah, S.H. di Sidoarjo. Sebab, telah terbukti dan diakui oleh Para Termohon Kasasi bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai pemilik tidak pernah menerima uang pembayaran penjualan objek sengketa;

11. Jika seandainya benar (*quad non*) objek sengketa adalah harta warisan, maka Para Tergugat/Para Termohon Kasasi wajib membuktikan akta pernyataan harta waris atau Ahli waris dan atau mempunyai surat kuasa persetujuan suatu hak baik menjual, menyewakan. Persetujuan semacam ini tidak pernah dilakukan oleh Para Termohon Kasasi karena kenyataannya objek sengketa tersebut jelas milik Pemohon Kasasi, bukan harta warisan;
12. Bahwa Pemohon Kasasi menyampaikan kepada Yang Terhormat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung Kasasi yang terhormat memeriksa dan memutus perkara ini agar tidak terpancing dengan segala upaya rekayasa yang dilakukan oleh Para Termohon yang mengaburkan pokok gugatan Pemohon Kasasi dengan sengketa warisan karena sudah terang benderang Pemohon Kasasi adalah satu-satunya pemilik dan hak di atas objek tanah dan bangunan SHM Nomor 610 dan 611 yang sah dan berhak atas objek sengketa;
13. Bahwa Pemohon Kasasi tidak menanggapi hal-hal lain yang tidak ada relevansi dalam pemeriksaan pokok perkara. Upaya Termohon Kasasi, yang seolah-olah merupakan harta warisan yang belum terbagi, adalah Para Termohon Kasasi berupaya mengotori prosesi upaya hukum kasasi;
14. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi/semula Penggugat tetap pada dalil-dalil serta pendirian hukumnya sebagaimana telah dikemukakan dalam gugatan, pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surabaya serta segala hal yang tertuang dalam Memori Banding;
15. Bahwa karena fakta hukum yang sedemikian itulah *Judex Facti* Pengadilan Tinggi keliru menerapkan hukum karena tidak cermat dalam mendudukkan hukum dengan segala pertimbangan hukumnya melalui putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 99/Pdt/2016/PT.Sby.;

Tambahan Memori Kasasi:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak cermat melihat subjek hukum dalam Memori Banding yang diajukan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat dengan cara menggugat Kuasa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Seharusnya yang digugat dan termuat di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Memori Bandingnya adalah Tn. Chandra Gondokusumo bukan Ny. Ingrid Sugiyani adalah sebagai Kuasa insidentil pada saat Terbanding/Penggugat;

2. Keberatan Pemohon Kasasi ini karena kesalahan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat sangat berdasar sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1260K/Sip/1980 yang memuat kaidah hukum "Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa Ny. Soekarlin, sedang yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi";
3. Sehingga berdasarkan dasar hukum ini, tepatlah sudah Memori Banding salah subjek dari Para Pembanding disebut sebagai sanggahan sepatutnya ditolak. Karenanya Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Nomor 99/Pdt/2016/PT.Sby.;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 Agustus 2016 dan 31 Agustus 2016 serta kontra memori tanggal 26 September 2016 dan 11 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, bahwa ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dalam hal ini Penggugat (Chandra Gondokusumo) dengan Tergugat II dan Ny. Yuniwati Gondokusumo masih dalam ikatan hubungan keluarga dimana Tergugat II adalah kakak kandung Penggugat dan Ny. Yuniwati Gondokusumo adalah ibu kandung Penggugat, dan dalam perjanjian pengikatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Nomor 37 dan Nomor 39 masing-masing tanggal 25 November 2014, dan ternyata Tergugat I telah melakukan pembayaran atas pengikatan jual beli tersebut sebesar Rp6.600.000.000,00 (enam miliar enam ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat II (kakak kandung Penggugat) dan uang tersebut telah diserahkan kepada Ny. Yuniwati Gondokusumo (ibu kandung Penggugat dan Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemohon Kasasi Tn. CHANDRA GONDOKUSUMO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Tn. CHANDRA GONDOKUSUMO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H. M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H. M.H.

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

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 3684 K/Pdt/2016