



**PUTUSAN**  
Nomor 94 K/Pdt/2016

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

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

1. **Ir. ATMADI INDAH SUTRISNI**, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 7-C/24, RT 004 RW 004 Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Surabaya;
2. **Nyonya Janda SRIAH**, bertempat tinggal di Dusun Sono RT 04 RW 04 Kelurahan Sidokerto, Kecamatan Buduran, Sidoarjo;
3. **Nyonya DIANA KUSUMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Kalijudan 06/1 RT 003 RW 002 Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya;
4. **Nona DYAH DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Kalijudan 06/1 RT 003 RW 002 Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya;
5. **Tuan EFDI UNTUNG RIJANTO**, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 7-C/24, RT 004 RW 004 Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Surabaya;
6. **Tuan RANDI EFDI SUBAGIJO KALLISTHA**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Nomor 22 RT 004 RW 012 Kelurahan Sidakaya, Kecamatan Cilacap Selatan, Cilacap;
7. **Tuan ATMADI TUTUT JULIANI**, bertempat tinggal di Jalan Sidokerto RT 04 RW 04 Kelurahan Sidokerto, Kecamatan Buduran, Sidoarjo, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Sunarno Edy Wibowo, S.H., M.Hum, dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Wibowo & Partners", berkantor di Jalan Rungkut Barata XII/32, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

**l a w a n**

**ADI GUNAWAN LIEM**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Darmo Permai Selatan 3 Nomor 25 RT 004 RW 008 Kelurahan Pradah, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, dalam hal ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa kepada Bagas Prakosa, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bratang Binangun, Nomor 51, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, pada tanggal 12 Oktober 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I selaku salah satu ahli waris dan kuasa dari para ahli waris alm. Soemadi Rachman (Tergugat II s/d Tergugat VII berdasarkan Akta Kuasa Nomor 58 tanggal 21 September 2012 dibuat di hadapan Notaris Rina Rustianing Warni, S.H.) telah terjadi kesepakatan jual beli berupa bangunan rumah di Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya seluas 368 meter persegi dengan harga Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah), kemudian dari harga tersebut Penggugat telah membayar tanda jadi dan uang muka kepada Para Tergugat melalui Tergugat I sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebanyak 2 kali pembayaran yaitu:
  - Pada tanggal 12 Oktober 2012 dibayarkan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai;
  - Pada tanggal 4 Desember 2012 dibayarkan sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) melalui Cek Nomor CV017383 BCA tanggal 5 Desember 2012;
2. Bahwa, terkait alas kepemilikan bangunan tersebut adalah berupa izin pemakaian tanah Pemda Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3492/402.5.12/97, terletak di Jalan Gubeng Kertajaya VII-C/22-24, Surabaya (sekarang Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya) seluas 368,05 meter persegi atas nama alm. Sdr. Soemadi Rachman yang ditetapkan pada tanggal 30 April 1997 dan telah berakhir masa berlakunya pada tahun 2002 dan penguasaan terhadap Objek yang dijual tersebut sebagian telah dikontrakkan oleh Para Tergugat kepada pihak ketiga;
3. Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat menunjuk Notaris /PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra.,SH.,MHum., yang beralamat di Jalan

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pahlawan Nomor 41C Surabaya, dimana sebelum pembuatan Akta Notariil, berkas berkas yang berhubungan dengan objek tersebut telah diserahkan ke notaris yang bersangkutan untuk dilakukan pengecekan terlebih dahulu, dan dari hasil pengecekan oleh pihak notaris pada Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Surabaya ternyata objek yang dijual oleh Para Tergugat tersebut akan terkena potongan (*Reland*) sehingga luas objek yang dibeli Penggugat tidak sesuai dengan kesepakatan terlebih perihal tersebut tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I dan pada saat akan dilakukan pengecekan, Tergugat I sempat tidak mau menandatangani formulir pendaftaran Surat Keterangan Rencana Tata Kota;

4. Bahwa, pada tanggal 19 April 2013 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengundang Tergugat I untuk bermusyawarah terkait kelanjutan jual beli tersebut dan dari hasil musyawarah tersebut menghasilkan:
  - Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk segera melunasi pembayaran pembelian secara tunai paling lambat tanggal 5 Mei 2013;
  - Tergugat I bersedia akan mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan di Jalan Dharmawangsa 138, paling lambat minggu pertama bulan Juni 2013;
  - Apabila Tergugat I dan Penggugat tidak memenuhi kewajiban masing-masing tersebut diatas para pihak bersedia menanggung kompensasi yang ditentukan para pihak di kemudian hari;
5. Bahwa, pada tanggal 5 Mei 2013, Penggugat masih belum dapat menemui dan menunda pertemuan pada tanggal 16 Mei 2013 di Kantor Notaris/PPAT namun dari penundaan tersebut Tergugat I tidak datang dan pada akhirnya Para Tergugat secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli;
6. Bahwa, terhitung pada saat dibatalkannya kesepakatan jual beli tersebut oleh Tergugat I uang tanda jadi dan uang muka sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang telah diterima Tergugat I tidak dikembalikan kepada Penggugat;
7. Bahwa, sejak dibatalkannya jual beli tersebut Tergugat I juga tidak membayar biaya kepengurusan di Notaris/PPAT yaitu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sehingga masing-masing antara Para Tergugat dan Penggugat berkewajiban membayar masing-masing sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
8. Bahwa, pada intinya Penggugat tidak keberatan Para Tergugat membatalkan jual beli namun tindakan-tindakan Para Tergugat melalui Tergugat I tersebut dalam angka 6 di atas apalagi Para Tergugat tidak jujur kepada Penggugat

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2016



terkait kondisi objek yang dijualnya tersebut di kemudian hari akan merugikan Penggugat secara yuridis perbuatan yang dilakukan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sehingga atas perbuatan tersebut Para Tergugat sudah sepatutnya mengembalikan uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut kepada Penggugat;

9. Bahwa, kerugian Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat tidak segera mengembalikan uang milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam angka 6 di atas padahal uang tersebut akan Penggugat investasikan dalam bentuk Deposito Bank maka berdasarkan Pasal 1365 BW sudah sepatutnya Para Tergugat mengganti rugi materiil kepada Penggugat uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dimana uang tersebut sebagai penggantian bunga Investasi Bank dalam bentuk Deposito terhitung sejak dibatalkannya jual beli oleh Tergugat I yaitu pada bulan Mei 2013 sampai bulan Desember 2013, dengan rincian sebagai berikut:

(bunga deposito 0,2 % / tahun x Rp300.000.000,00 = Rp60.000.000,00 : 12 bulan = Rp5.000.000,00/bulan X 8 bulan = Rp40.000.000,00);

10. Bahwa, supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dikhawatirkan Para Tergugat tidak beriktikad baik memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam angka 7, 8 dan 9 di atas dan mengalihkan objek miliknya kepada pihak ketiga tersebut, maka sudah sepatutnya permohonan peletakan sita jaminan berupa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Pemda Tingkat II Surabaya terletak di Jalan Gubeng Kertajaya VII-C/22-24, Surabaya (sekarang Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya) seluas 368,05 meter persegi atas. sekaligus beserta surat izin pemakaian tanah Pemda tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3492/402.5.12/ 97 atas nama alm. Sdr. Soemadi Rachman tanggal 30 April 1997, yang berada di Notaris/PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra, SH, M Hum., yang beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 41C, Surabaya;

11. Bahwa, apabila Para Tergugat tidak menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sudah sepatutnya juga jika Para Tergugat diwajibkan membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal kesepakatan jual-beli yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat berupa bangunan rumah di Jalan Dharmawangsa Nomor 138, Surabaya;



3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat berupa pengembalian uang *Down Payment* (DP) pembelian bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Pemda tingkat II Surabaya terletak di Jalan Gubeng Kertajaya VII-C/22-24, Surabaya (sekarang Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya) seluas 368,05 meter persegi, sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat berupa pengantian bunga Deposito bank sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya Notaris untuk kepengurusan proses jual beli yang telah dibatalkan sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga peletakkan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*), terkait objek jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Pemda tingkat II Surabaya terletak di Jalan Gubeng Kertajaya VII-C/22-24 Surabaya (sekarang Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya) seluas 368,05 meter persegi sekaligus beserta surat izin pemakaian tanah Pemda Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3492/402.5.12/97. atas nama alm. Sdr. Soemadi Rachman tanggal 30 April 1997;
8. Menghukum kepada Para Tergugat tunduk patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan apabila Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Dan atau;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan yang kurang Para Pihak (*Plurium Litis Consotium*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam gugatannya Penggugat dengan jelas serta nyata-nyata menyatakan dalam gugatannya sebagaimana tercantum di dalam posita halaman 1 (satu) angka 1 dan 3 yang berbunyi:

Angka 1 (satu) : pada tanggal 12 Oktober 2012 antara Penggugat dan Tergugat I selaku salah satu ahli waris dan kuasa dari ahli waris alm. Soemadi Rachman (Tergugat II s/d Tergugat VII berdasarkan akta kuasa Nomor 58 tanggal 21 Oktober 2012 dibuat di hadapan Notaris RINA RUSTIANING WARNI, S.H. telah terjadi kesepakatan jual beli..... dst;

Angka 3 (tiga) : antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat menunjuk Notaris/PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati yang beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 41 C, Surabaya ..... dst;

- Bahwa Penggugat dengan menyebutkan Notaris Rina Rustianing Warni, SH dan Hotans/PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati dalam gugatannya, seharusnya Penggugat mengikutsertakan dan atau melibatkan untuk Notaris Rina Rustianing Warni, SH dan Notaris/PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati sebagai Para Pihak dalam gugatannya agar tidak kekurangan Para pihak dan di samping itu juga Penggugat tidak mengikutsertakan "Sdr. Mu'in dan Sdr. Muk Cong" yang berprofesi sebagai makelar serta mendapat fee (bayaran) atas terjadinya transaksi ikatan jual beli rumah milik Para Tergugat. Namun pada faktanya Penggugat tidak mengikut kedua notaris *a quo* sebagaimana telah kami uraikan di atas maka gugatan Penggugat yang demikian itu tidaklah lengkap dan atau belum sempurna hal ini telah dijelaskan dan menjadi Jurisprudensi tetap dalam putusan MA. Nomor 186/R/Pdt/1984 jo Putusan MA. Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang inti kaidah hukumnya "adalah untuk melengkapi syarat formil sebuah gugatan agar tidak menjadi cacat formil";
- Bahwa demikian juga M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* dengan penerbit Sinar Grafika edisi cetakan ke enam Oktober tahun 2007 pada halaman 112 menyebutkan "bentuk *error in Persona*" yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Penggugat:
  - tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
  - oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang para

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2016



pihaknya;

- Bahwa gugatan Penggugat yang demikian halnya itu dianggap tidak memenuhi syarat formil serta dikualifikasikan mengandung cacat formil dan harus di nyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan penggugat kabur (*exceptio obscur libel*);

- Bahwa, Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:
  - Pada gugatan Penggugat pada posita poin 5 menyatakan " tanggal 5 Mei 2013 kepada penggugat masih belum dapat menemui dan menunda pertemuan .... dst dan pada akhirnya Para tergugat secara sepihak membatalkan kesepakatan jual-beli";
  - Pada gugatan Penggugat pada posita poin 8 menyatakan " pada Intinya Penggugat tidak keberatan Para Tergugat membatalkan Jual be/I namun tindakan-tindakan Para Tergugat melalui Tergugat I tersebut..... dst merugikan Penggugat secara yuridis perbuatan yang di lakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum";
  - Pada Petitum Penggugat pada angka 2 menyatakan " Batal kesepakatan Jual-beli yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat berupa bangunan rumah di Jalan Dharmawangsa Nomor 138, Surabaya;
  - Pada Petitum Penggugat pada angka 3 menyatakan "Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum";
- Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, tampak bahwa Penggugat mencampuradukan perbuatan Para Tergugat serta Penggugat nampak kebingungan mendiskulifikasikan perbuatan Para Tergugat tersebut masuk keranah perdata perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji sebagai akibat batalnya jual beli rumah milik Para Tergugat) ataukah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* (PT. Citra Adi Bakti, 2005, Hal: 10-14) adalah:
  - adanya suatu perbuatan;
  - perbuatan tersebut melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- adanya kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Sedangkan M. Yahya Harahap, SH mengartikan *wanprestasi* dengan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur;

Dari unsur perbuatan melawan hukum serta unsur Perbuatan *Wanprestasi* yang sudah diterangkan oleh pakar hukum tersebut diatas telah jelas nampak adanya suatu perbedaan yang sangat menyolok akan tetapi di dalam gugatan Penggugat nampak jelas jelas dan nyata nyata mencampurkan perbuatan *Wanprestasi* dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu kesalahan dan atau *obscuur libels* dan hal demikian itu haruslah tidak dapat diterima atau ditolak dan hal yang demikian itu di kuatkan di dalam putusan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29-01-2001 yang kaidah hukumnya "Melarang penggabungan PMH dengan *Wanprestasi* dalam satu gugatan serta melanggar hukum acara";

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi ini mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi. Sedangkan Penggugat mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa hal hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan jawaban pada pokok perkara pada bagian konvensi di atas, mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi melalui Penggugat Rekonvensi I secara lisan telah melakukan perjanjian secara lisan dengan Tergugat Rekonvensi akan membeli rumah dan bangunan milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Dharmawangsa Nomor 138 seluas 17 m X 21,65 m dengan harga sebesar netto Rp3.6000.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) dimana Penggugat menyanggupi akan memberikan uang muka (*Down Payment*) kepada Tergugat I sebesar 30% dari harga jual yakni Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) jika verifikasi surat-surat tanah dinyatakan tidak bermasalah serta Tergugat dibebaskan dari biaya pajak dan biaya notaris yang ditunjuk oleh Penggugat sendiri yakni Notaris/PPAT Prof. Dr. Lanny Kusumawati yang beralamat di Jalan

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 94 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)

Halaman 8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pahlawan Nomor 41 Surabaya sedangkan sisa pembayaran sebesar 70% akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah administrasi surat-surat tanah diselesaikan. Akan tetapi pada kenyataannya Penggugat yang ingkar janji (*wanprestasi*) dimana kewajiban pembayaran 30% Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) yang dijanjikan kepada Tergugat Rekonvensi tidak pernah terealisasi;

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya pada tanggal 19 April 2013 mengadakan musyawarah dengan Para Penggugat Rekonvensi yang inti keputusannya adalah:
  - 4.1. Bahwa dari pihak Bapak Ir. Atmadi Indah Sutrisni meminta kepada pihak Bapak Andi Gunawan untuk segera menindaklanjuti pelunasan pembayaran jual beli rumah Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya seluas 368 meter persegi paling lambat tanggal 5 Mei 2013 sesuai dengan kesepakatan yaitu secara tunai;
  - 4.2. Bahwa pihak Bapak Ir. Atmadi Indah Sutrisni bersedia akan mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan di Jalan Dharmawangsa 138 Surabaya paling lambat pada minggu 1 (pertama) bulan Juni 2013 dengan disertai surat-surat pembatalan kontrak dan surat-surat persetujuan penghuni/pengontrak untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya;
  - 4.3. Bahwa apabila para pihak tidak memenuhi kewajiban masing-masing tersebut di atas, para pihak bersedia menanggung kompensasi yang ditentukan oleh Para Pihak di kemudian hari;
5. Bahwa, untuk memenuhi isi musyawarah yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya maka Penggugat Rekonvensi telah melakukan isi dari musyawarah *a quo* khususnya pada poin 2 dan poin 3 tersebut diatas;
6. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi sendiri yang melakukan pembatalan secara sepihak untuk memenuhi isi hasil musyawarah yang dibuat pada tanggal 19 April 2013 tersebut sebagaimana telah diakui sendiri oleh Tergugat Konvensi dalam dalil gugatan posita poin 5 maka dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) dengan segala akibat hukumnya;
7. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum (1365 BW) dari Tergugat Rekonvensi tersebut maka Para Penggugat Rekonvensi menderita

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 94 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)

Halaman 9



kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar tunai dan seketika dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yaitu pembayaran honorarium Pengacara untuk menyelesaikan perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil yang tidak dapat dihitung akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengugat Penggugat Rekonvensi di Pengadilan serta mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi mendapat malu dari masyarakat sekitar dan cukup apabila diganti sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Bahwa untuk menjamin agar Para Penggugat Rekonvensi bersedia untuk mematuhi isi putusan ini, maka adalah layak dan patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan atas perkara *a quo* dijatuhkan sampai dengan dilaksanakannya putusan;
9. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi tidak ingkar untuk melaksanakan isi dari putusan maka layak dan patut apabila diletakkan sita jaminan terhadap harta pribadi milik Tergugat Rekonvensi yang berupa:
- Rumah dan bangunan milik Tergugat rekonvensi yang terletak di Jalan Simpang Darmo Permai Selatan Nomor 3, RT 004/RW 008, Kelurahan Pradah, Kecamatan Pakis, Kotamadya Surabaya;
10. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti bukti yang diyakini kebenarannya serta memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka adalah layak dan patut pula apabila dijatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun perlawanan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (1365 BW) terhadap Para Penggugat Rekonvensi dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil sebagai berikut:



- a. Kerugian materiil guna Pembayaran honorarium Pengacara untuk menyelesaikan perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bersedia untuk mematuhi isi putusan ini untuk membayar denda atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya tunai dan seketika terhitung sejak putusan atas perkara *a quo* dijatuhkan sampai dengan dilaksanakannya putusan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berupa:
  - Rumah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Simpang Darmo Permai Selatan Nomor 3, RT 004/RW 008, Kelurahan Pradah, Kecamatan Pakis, Kotamadya Surabaya;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
7. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Atau;

Bilamana Pengadilan Negeri Surabaya c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana sesuai dengan rasa kepatutan dan keadilan yang kita harapkan bersama;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.Sby tanggal 16 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi:
  - A. Dalam Eksepsi:
    - Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
  - B. Dalam Pokok Perkara:
    1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
    2. Menyatakan batal kesepakatan jual-beli yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat berupa bangunan rumah di Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya;
    3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
    4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat berupa pengembalian sebagian uang *Down*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Payment* (DP) pembelian bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Pemda Tingkat II Surabaya terletak di Jalan Gubeng Kertajaya VII-C / 22-24 Surabaya (sekarang Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya) seluas 368,05 meter persegi. sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar bunga sebesar 1,5 % perbulan dari jumlah uang yang harus dibayarkan tersebut, terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai kewajiban tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

## III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp3.851.000,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 81/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 7 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 3 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.Sby *jo.* Nomor 81/Pdt/2015/PT.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 21 September 2015;

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 94 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)

Halaman 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, putusan yang demikian tersebut adalah melanggar Pasal 50 (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 sebagai Pengganti Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan “Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum yang tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili” ;
2. Bahwa, selain tersebut di atas putusan pengadilan tingkat banding melanggar Pasal 30 Undang Undang R.I. Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I. *jo.* Pasal 30 Undang Undang R.I. Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu putusan tersebut :
  - Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - Lalai / khilaf memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa, sesuai Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yakni Pasal 5 Ayat (1) yang berbunyi : “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”. Maksud dari ketentuan pasal tersebut di atas telah digunakan dengan benar dan tepat apabila dilihat dari penjelasan dari unsur pasalnya, antara lain:
  - Hakim adalah seseorang yang mengadili perkara di pengadilan atau mahkamah;
  - Wajib adalah suatu hal yang semestinya harus dilakukan, dilaksanakan, dikerjakan dan tidak boleh tidak dikerjakan;
  - Menggali adalah suatu usaha untuk mengambil, mencari, menemukan sesuatu;
  - Mengikuti adalah turut serta melihat, membaca, memperhatikan dan sebagainya dengan baik;

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 94 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memahami adalah mengerti dengan benar, mengetahui dengan benar;
  - Nilai-nilai adalah sesuatu etika, sifat-sifat (hal-hal) yang penting atau berguna;
  - Hukum adalah suatu peraturan, yang bersumber dari perundang-undangan, yurisprudensi dan kebiasaan di masyarakat, adapun yang secara resmi dianggap mengikat pemerintah dan masyarakat;
  - Rasa adalah pendapat (pertimbangan) mengenai sesuatu hal yang baik atau buruk, salah atau benar;
  - Keadilan adalah sesuatu hal yang bernilai sama dan berpihak kepada yang benar, berpegang pada suatu kebenaran;
  - Masyarakat adalah sejumlah manusia atau sekelompok manusia dalam arti seluas-luasnya yang terikat bersama-sama oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama;
4. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Surabaya pada halaman 8 pada kalimat :
- “ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara saksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Oktober 2014 Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.SBY serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, karena telah sesuai dengan fakta yang diperoleh di persidangan sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat Bandung;”
- “ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Oktober 2014 Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.SBY dapat dipertahankan dan dikuatkan.”
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 94 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)

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan. i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat; Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi." (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238) Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor 81/Pdt/2015/PT.Sby tertanggal 7 Mei 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.Sby tertanggal 16 Oktober 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan.

5. Bahwa, demikian juga halnya putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.Sby tertanggal 16 Oktober 2014 setelah Pemohon Kasasi cermati dan teliti ternyata Hakim Tingkat Pertama telah menerapkan tata tertib beracara dimana semestinya dan seharusnya Notaris/PPAT Dr. Lanny Rustianing Warni, S.H., serta Saudara Muin dan Saudara Muk Cong sebagai pihak ketiga penyebab terjadinya kesepakatan jual beli yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dan Hakim Tingkat Banding dan hal ini jelas jelas melanggar tata tertib beracara sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18-09-1983;



6. Bahwa, di dalam pengajuan baik banding maupun jawaban Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi Majelis Hakim memeriksa perkara Nomor 81/Pdt/2015/PT.SBy jo. Nomor 1063/Pdt.G/2013/PN.SBY, dimana dahulu Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak ada perincian berapa besar ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I s/d Tergugat VII dimana masing-masing Tergugat I s/d Tergugat VII tidak disebutkan berapa besarnya bagi setiap Tergugat sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tinggi maupun Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* di tingkat pertama kurang lengkap dengan demikian putusan yang kurang lengkap pertimbangannya haruslah dibatalkan ;
7. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada faktanya tidak mempertimbangkan dan juga tidak menjelaskan bahwasannya yang membatalkan perjanjian jual beli atas tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Dharmawangsa Nomor 138 Surabaya selama kurun waktu 26 Juli 20012 hingga 5 Mei 2013 (mohon lihat Bukti P-6 yang bersesuaian dengan Bukti T I s/d T. VII - 12);
- Bahwa mengingat dan sesuai dengan Undang Undang Kitab Hukum Perdata (BW) Yakni :
- Pasal 1338 BW yang berbunyi “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat di tarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang ditentukan oleh undang-undang persetujuan haruslah dilaksanakan dengan iktikad baik”;
- Pasal 1457 BW berbunyi “ Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;
- Pasal 1458 yang berbunyi “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum di bayar”;
- Pasal 1464 BW yang berbunyi “Jika pembelian dilakukan dengan uang panjar maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian tersebut dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjar” hal tersebut di kuatkan oleh Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2661 K/Pdt/2014 tanggal 28 Februari 2004 yang kaidah hukumnya mengatakan : “Menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut”;

sehingga dalam perkara *a quo* Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat tidak membatalkan perjanjian jual beli dimaksud namun yang membatalkan perjanjian jual beli tersebut adalah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (mohon cermati bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Tergugat yang tidak pernah dipertimbangkan) dengan mengabaikan bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Tergugat didepan persidangan maka telah jelas jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah dalam penerapan hukumnya sehingga putusan yang demikian tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

8. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam penerapan hukum oleh karena ketentuan mengenai hal-hal yang baru merupakan ketentuan dalam upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali sedangkan jika para pihak menemukan bukti baru yang tidak diketemukan pada saat proses persidangan maka dengan demikian Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah melampaui wewenangnyanya (*beyond the powers of his authority*) dan hal tersebut merupakan suatu fakta jika putusannya melanggar Pasal 30 Undang Undang R.I. Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I. jo. Pasal 30 Undang Undang R.I. Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan menurut ketentuan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 5 ayat (1) : “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

Dengan demikian putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak dapat dipertahankan lagi dan patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena terbukti perjanjian jual beli tanah perkara antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah batal dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kewajiban pihak Pemohon Kasasi untuk membayar kembali uang muka kepada pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi;

Bahwa Tergugat I/Pemohon Kasasi menyembunyikan/tidak memberitahukan kepada Penggugat/Termohon Kasasi perihal adanya *reland* atas tanah dan rumah tersebut sehingga luas objek sengketa akan berkurang dan Tergugat I tidak bersedia menandatangani formulir surat keterangan rencana tata kota dan tidak hadirnya Penggugat/Termohon Kasasi pada rencana pertemuan pada tanggal 5 Mei 2014 untuk pelunasannya sehingga adalah adil bila kepada kedua pihak dibebani tanggung jawab masing-masing separuh dari uang muka tersebut untuk mengembalikan uang muka atau menerima uang muka;

Bahwa alasan selainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. ATMADI INDAH SUTRISNI, dan kawan-kawan 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;

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 94 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)

Halaman 18



**MENGADILI:**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. Ir. ATMADI INDAH SUTRISNI, 2. Nyonya Janda SRIAH, 3. Nyonya DIANA KUSUMAWATI, 4. Nona DYAH DAMAYANTI, 5. Tuan EFDI UNTUNG RIJANTO, 6. Tuan RANDI EFDI SUBAGIJO KALLISTHA, 7. Tuan ATMADI TUTUT JULIANI**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Senin tanggal 29 Februari 2016** oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, 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 para anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003