



PUTUSAN
Nomor 80 PK/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

WILLIAM GUNAWAN, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 42, RT 001 RW 001, Kelurahan Ngipik, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaibi Susanto, S.H., M.H., Advokat pada *Law Office Zaibi Susanto & Associates*, beralamat di Perum Benowo *Trade Center* (BTC) Blok B Nomor 26, Kepatihan Menganti, Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2019;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

CHAIRUL AMIN, bertempat tinggal di Jalan Barata Jaya 12/7-A, Surabaya;
Termohon Peninjauan Kembali;

d a n

- 1. PEMERINTAH KOTA SURABAYA c.q. DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH**, berkedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 01, Surabaya, yang diwakili oleh M.T. Ekawati Rahayu, S.H., M.H. selaku Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada IGN. Hotlan Hahalongan, S.H., M.H. (Kepala Bidang Penanganan Sengketa dan Penyuluhan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya) dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, beralamat di Jalan Taman Surya Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2020;
- 2. Notaris SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, S.H.,**

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Jalan Kebonrojo Nomor 6A, Surabaya;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan balik nama objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dengan tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87 tanggal 7 Agustus 1987 tentang Pemberian Hak Pakai/Sewa Atas Sebidang Tanah yang dikenal dengan Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, seluas 370 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi), yang disebut dengan objek sengketa, dengan batas-batas:
 - sebelah timur : Jalan Barata Jaya III;
 - sebelah selatan : Jalan Barata Jaya XII;
 - sebelah barat : rumah Bpk. Suwijianto;
 - sebelah utara : rumah Bpk. Drs. Sutrisno R;
4. Menyatakan surat-surat yang terkait dengan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004, Akta Surat Kuasa Nomor 39 tertanggal 13 Agustus 2004 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 13 Agustus 2004, yang kesemuanya dibuat di hadapan Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H. (Turut Tergugat II), Notaris di Surabaya, adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I agar mengubah surat tanah yang menyangkut objek sengketa ke atas nama Penggugat, dan segera

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



menyerahkan kepada Penggugat;

6. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
 7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang masing-masing pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat:

- Eksepsi *declinatoire*;
- Eksepsi *disqualificatoire*;
- Eksepsi *obscuur libel*;
- Eksepsi *non adimpleti contractus*;

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Eksepsi kompetensi absolut;
- Eksepsi *error in subject*;
- Eksepsi *legal standing* gugatan Penggugat;

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Eksepsi *error in persona*;
- Eksepsi *obscuur libel*;
- Eksepsi *non adimpleti contractus*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena lalai tidak membayar uang sewa rumah serta tidak mengembalikan rumah dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan berharga:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004 tanggal 24 Maret 2004;



- b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
 - c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004; dan
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;
4. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004, yang dibuat di hadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya, adalah sah menurut hukum;
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menaati semua ketentuan dalam:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004, tanggal 24 Maret 2004;
 - b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
 - c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004; dan
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004; yang kesemuanya dibuat dan terdaftar serta diterbitkan oleh Ny. Sitaesmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87, yang terletak di Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, luas 370 m², atas nama Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik (layak karena pemakaian) dan kosong, lengkap dengan bukti-bukti pembayaran (pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan selama berlangsungnya persewaan dan rekening listrik, air, telepon untuk penggunaan selama jangka waktu persewaan) kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian dengan nilai ganti ruginya sebesar Rp351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti biaya perawatan



guna perbaikan bangunan objek sengketa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian *immaterieel* sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah dan bangunan sesuai Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87 tertanggal 7 Agustus 1987 tentang Pemberian Hak Pakai/Sewa, yang terletak di Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, luas 370 m², atas nama Penggugat Rekonvensi;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat Rekonvensi atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Sela Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby, tanggal 19 April 2016, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan pemeriksaan perkara;
3. Menetapkan biaya perkara akan ditentukan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby, tanggal 2 Juni 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena lalai tidak membayar uang sewa rumah serta tidak mengembalikan rumah dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa rumah dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2015 sebesar = 8 x Rp10.000.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004 tanggal 24 Maret 2004;
 - b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
 - c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004;
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;yang semuanya dibuat dan terdaftar serta diterbitkan oleh Ny. Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya;
- Menyatakan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004, yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya, adalah sah menurut hukum;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menaati semua ketentuan dalam:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004 tanggal 24 Maret 2004;
 - b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
 - c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004; dan
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;yang semuanya dibuat dan terdaftar serta diterbitkan oleh Ny. Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Surabaya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87, yang terletak di Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, luas 370 m², atas nama Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik (layak karena pemakaian) dan kosong, lengkap dengan bukti-bukti pembayaran (pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan selama berlangsungnya persewaan dan rekening listrik, air, telepon untuk penggunaan selama jangka waktu persewaan) kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp414.640,00 (empat ratus empat belas ribu enam ratus empat puluh rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Putusan Nomor

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

863/PDT/2016/PT SBY, tanggal 25 Januari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Juni 2016 Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan balik nama objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dengan tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87 tanggal 7 Agustus 1987 tentang Pemberian Hak Pakai/Sewa sebidang tanah yang dikenal dengan Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, seluas 370 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi), yang disebut dengan objek sengketa, dengan batas-batas:
 - sebelah timur : Jalan Barata Jaya III;
 - sebelah selatan : Jalan Barata Jaya XII;
 - sebelah barat : rumah Bapak Suwijianto;
 - sebelah utara : rumah Bapak Drs. Sutrisno R;
- Menyatakan surat-surat yang terkait dengan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004, Akta Surat Kuasa Nomor 39 tertanggal 13 Agustus 2004 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 13 Agustus 2004, yang kesemuanya dibuat di hadapan Sita resmi Puspawati Subianto, S.H. (Turut Tergugat II), Notaris di Surabaya, adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



hukum mengikat dengan segala akibat hukum;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
Menimbang, bahwa pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 3215 K/Pdt/2018, tanggal 11 Desember 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi William Gunawan tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3215 K/Pdt/2018, tanggal 11 Desember 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 16 Desember 2019, kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2019, diajukan permohonan peninjauan kembali pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 50/Akta.Pdt.Peninjauan Kembali/2019/PN Sby *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby *juncto* Nomor 863/PDT/2016/PT SBY *juncto* 3215 K/Pdt/2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 19 Desember 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat:

1. Adanya bukti baru (*novum*);
2. Terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata;
3. Terdapat kebohongan atau tipu muslihat pihak Termohon Peninjauan Kembali;

kemudian memohon agar Mahkamah Agung:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan dan memori peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali secara keseluruhan;
2. Menyatakan alasan-alasan dan tuntutan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ini dapat diterima;
3. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung terhadap Perkara Nomor 3215 K/Pdt/2018 tanggal 11 Desember 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Perkara Nomor 863/PDT/2016/PT SBY tanggal 25 Januari 2017;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby, pada tanggal 2 Juni 2016, antara Chairul Amin sebagai Penggugat melawan William Gunawan sebagai Tergugat yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali (PK) adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah yang dikenal dengan Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, seluas 370 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi), yang disebut dengan objek sengketa, dengan batas-batas:
 - sebelah timur : Jalan Barata Jaya III;
 - sebelah selatan : Jalan Barata Jaya XII;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat : rumah Bapak Suwijianto;
- sebelah utara : rumah Bapak Drs. Sutrisno R;

6. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Jika Yang Mulia Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2020;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah mempelajari dan memeriksa pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, dihubungkan dengan alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 19 Desember 2019, dan jawaban Termohon Peninjauan Kembali dalam kontra memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 18 Februari 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa dalam putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa para pihak telah terikat pada Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 13 Agustus 2004. Dengan Akta Jual Beli tersebut, kepemilikan objek sengketa telah berpindah kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu status Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berubah menjadi sebagai penyewa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat di hadapan Notaris (*i.c.* Turut Tergugat II), sehingga Akta-

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021

Disclaimer

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



Akta tersebut merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam hukum perdata;

Bahwa kesulitan ekonomi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menjadi alasan untuk tidak mengakui akta ikatan jual beli dan akta perjanjian sewa menyewa, oleh karena ketika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang ke hadapan Notaris yang diakuinya sendiri tentu harus menyadari akan akibat-akibat hukum pembuatan akta ikatan jual beli;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki pilihan untuk tidak melakukan ikatan jual beli atau tidak datang ke hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sesulit apa pun keadaan ekonominya, tetapi ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah datang ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli;

Bahwa Penggugat adalah seorang yang dewasa yang seharusnya sadar akan tiap perbuatannya;

Bahwa perjanjian dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum jika dibuat karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan, sedangkan dalam perkara *a quo*, ketiga unsur tersebut tidak dapat dibuktikan, sehingga Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 13 Agustus 2004 sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: WILLIAM GUNAWAN dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3215 K/Pdt/2018, tanggal 11 Desember 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 863/PDT/2016/PT SBY, tanggal 25 Januari 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby, tanggal 2 Juni 2016, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Termohon Peninjauan Kembali berada pada pihak yang kalah, maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



pada semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **WILLIAM GUNAWAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3215 K/Pdt/2018, tanggal 11 Desember 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 863/PDT/2016/PT SBY, tanggal 25 Januari 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Sby, tanggal 2 Juni 2016;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena lalai tidak membayar uang sewa rumah serta tidak mengembalikan rumah dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa rumah dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2015 sebesar = 8 x Rp10.000.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004 tanggal 24 Maret 2004;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



- b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
- c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004;
- d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;

yang semuanya dibuat dan terdaftar serta diterbitkan oleh Ny. Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya;

- Menyatakan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004, yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya, adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menaati semua ketentuan dalam:
 - a. Surat Pernyataan Nomor 355/L/III/2004 tanggal 24 Maret 2004;
 - b. Akta Ikatan Jual Beli Nomor 38 tertanggal 13 Agustus 2004;
 - c. Akta Surat Kuasa Nomor 39 tanggal 13 Agustus 2004; dan
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 13 Agustus 2004;

yang semuanya dibuat dan terdaftar serta diterbitkan oleh Ny. Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Surat Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/3023/411.53/87, yang terletak di Jalan Barata Jaya XII/07-A, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, luas 370 m², atas nama Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik (layak karena pemakaian) dan kosong, lengkap dengan bukti-bukti pembayaran (pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan selama berlangsungnya persewaan dan rekening listrik, air, telepon untuk penggunaan selama jangka waktu persewaan) kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi, seketika setelah perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, dan pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 31 Maret 2021, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, dan Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
Ttd.
Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti
Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK	<u>Rp2.480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021



H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 80 PK/Pdt/2021