



**PUTUSAN**

Nomor 609/PDT/2019/PT SBY

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, didalam perkara antara:

**Andi Wibisono**, berkedudukan di Jalan Kutai Nomor 54-56

Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman Kota

Madiun, semula sebagai **Tergugat**;

Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- Rachel Pertiwi Pudjiati, S.H;

Advokat yang berkantor di Jalan Mliwis Nomor 34

Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

19 Desember 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

**KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII/**

**PEMBANDING**;

**L A W A N**

**I. Lili Ariani Bisma**, berkedudukan di Jalan By

Pass Ngr Rai Nomor 400 Br/Ling Pasekuta Sanur,

Denpasar Selatan, Bali, semula sebagai **Penggugat**

**I**;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

**KONPENSII // TERGUGAT REKONPENSII/**

**TERBANDING I**;

**II. Herwindo, WS.,** berkedudukan di Jalan Gatot

Subroto Timur 21 Dps Br/Ling Kerta Graha, Desa

Kesiman Kerta Langu, Denpasar Timur, Bali, semula

sebagai **Penggugat II**;

Halaman 1 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby



Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**  
**KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII/**  
**TERBANDING II;**

**III. Henry Wibisono Soewondo**, berkedudukan di Jalan By Pass Ngr Rai Nomor 400 Br/Ling Pasekuta Sanur, Denpasar Selatan, Bali, semula sebagai **Penggugat III;**

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**  
**KONPENSIIII/ TERGUGAT REKONPENSII/**  
**TERBANDING III;**

**IV. Inda Sushanty Suwito, SE**, berkedudukan di Jalan Buluh Indah Nomor 40 Br/Ling Kerta Sari, Pemecutan Kaja, Denpasar Utara, Bali, semula sebagai **Penggugat IV;**

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**  
**KONPENSIIV/ TERGUGAT REKONPENSII/**  
**TERBANDING IV;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 16 September 2019 Nomor 609/PEN.PDT/2019/PT SBY tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Membaca berkas perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Mad dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dalam gugatannya tertanggal 19 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 19 November 2018 dengan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Mad, telah menyampaikan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 2 dari **putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris dari Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor I/KMW/III/2017 tanggal 25-03-2017 yang dibuat oleh ERIC BASUKI, Sarjana Komputer, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di kota Denpasar (vide Bukti P-1);
2. Bahwa berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "*hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.*";
3. Bahwa menurut Pasal 832 KUHPerdato/BW yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama.
4. Bahwa harta warisan adalah kekayaan berupa keseluruhan aktiva dan passiva yang ditinggalkan Pewaris dan berpindah kepada para ahli waris. Keseluruhan kekayaan yang berupa aktiva dan passiva yang menjadi milik bersarna ahli waris disebut Boedel Harta Warisan (boedel waris) diberikan oleh pewaris kepada ahli warisnya ketika syarat yang disebut dalam Pasal 830 KUHPerdato terjadi yakni dengan adanya karnatian dari pewaris.
5. Bahwa ditegaskan dalam pasal 849 BW yaitu "Undang-undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya".
6. Bahwa ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin layaknya dalam beberapa hukum waris adat. Seseorang menjadi ahli waris menurut hukum waris perdata disebabkan oleh perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak.

Halaman 3 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Orang yang memiliki hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewaris (Perhatikan Pasal 852 KUHPdata).

7. Bahwa Harta Warisan Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO salah satunya ialah sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm 1792$  meter<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus Sembilan puluh dua meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 206 tanggal 1-7 Tahun 1971 terletak di Jalan Kutai Nomor 54, Desa Pandean, Kecamatan Madiun Kota, Kota Madya Madiun, atas nama Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO (vide Bukti P-2) beserta bangunan rumah beserta isi dan perabotannya yang kini atas sertifikat termaksud dimiliki dan telah di balik nama atas nama Penggugat secara sah oleh PENGGUGAT;

8. Bahwa Harta Warisan Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm 1792$  meter<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh dua meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 206 tanggal 1-7 Tahun 1971 terletak di Jalan Kutai, Nomor 54 Desa Pandean, Kecamatan Madiun Kota, Kota Madya Madiun, atas nama Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO adalah Pemberian HAK MILIK sesuai Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 23 Agustus 1970 Nomor SK.548/HM/DA/1970 dapat dilihat pada lembar PENDAFTARAN- PERTAMA HALAMAN 12.03.03.09.00905 (vide Bukti P-3);

9. Bahwa tanah aquo yang dimiliki oleh Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO memiliki batas-batas sebagai berikut:

Utara : Hak Guna Bangunan Nomor 99 Su. Nomor 29 /1971

Bekas & Perp NoMOR 1896 Pend NoMOR 2352;

Selatan : Jalan Kutai;

Barat : Bekas & 1897 Seb;

Timur : Bekas & Perb Nomor 2661- Pend. Nomor 2619;

Bekas & Perb Nomor 2678- Pend Nomor 2658;

Sesuai gambar dalam Surat Ukur- Nomor 49/1971 (vide Bukti P-4);

Halaman 4 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby

#### 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

10. Bahwa Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO meninggal dunia tahun 2016;

11. Bahwa semasa Hidupnya Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO membuat dan menandatangani SURAT KUASA tertanggal 10 September 1981 yang pada hakekatnya berisi:

*Kami sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 206 tertanggal 1-7-1971 atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Kutai Nomor 54 Madiun, dengan ini menyerahkan hak pemakaian atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya untuk digunakan sebagai Perusahaan Rokok kepada ayah kami: Nama: SUWONDO Pekerjaan: Pengusaha perusahaan rokok Grindo, Alamat: Jalan Kutai 54 Madiun (vide Bukti P-5);*

12. Bahwa semasa Hidupnya Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO juga membuat dan menandatangani SURAT PERNYATAAN tertanggal 10 September 1981 yang pada hakekatnya berisi: Menyatakan dan menerangkan dengan sesungguhnya bahwa saya tidak keberatan dipakainya tanah/ rumah kami yang terletak di jalan Kutai Nomor 54 untuk usaha: perusahaan rokok/ gudang atas namanya Sdr. Suwondo (ayah kami) (vide Bukti P-6);

13. Bahwa Bapak SUWONDO alias OEI KING SIOK telah meninggal dunia tahun 1986;

14. Bahwa terkait peraturan (Perundangan), maka kita akan merujuk pada Pasal 1813 KUHPdata yang mengatur Pemberian kuasa berakhir apabila: Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, Dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika salah satu dari 4 hal tersebut terjadi, maka demi hukum Pemberian Kuasa tersebut menjadi berakhir dan tidak mengikat kepada Pihak ke Tiga;

**15.** Bahwa Bahwa menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian itu ada 4:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Syarat Nomor 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian. Sedang, syarat Nomor 3 dan 4 dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian;

Masing-masing syarat (syarat subjektif maupun objektif) di atas memiliki konsekuensi pembatalan jika tidak terpenuhi salah satu unsur di dalamnya, yaitu:

Voidable; jika syarat pertama dan kedua, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan pembatalan atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak;

Null and Void; jika syarat ketiga dan keempat, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada;

**16.** Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1813 KUHPerdata, tentang berakhirnya Surat-Kuasa, maka sudah seharusnya sejak tanggal Meninggalnya Bapak SUWONDO Surat Kuasa Termaksud tertanggal 10 September 1981 SUDAH BERAKHIR;





17. Bahwa TERGUGAT dengan sadar tanpa hak dan tanpa seizin Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO, TERGUGAT telah menempati tanah milik Bapak OEI KIEM SWIE alias SOEWITO;

18. Bahwa Penggugat telah berkali-kali melakukan upaya persuasive untuk memberikan peringatan/ somasi kepada TERGUGAT untuk musyawarah baik secara langsung maupun melalui kuasa, akan tetapi tidak digubris sama sekali oleh TERGUGAT;

19. Bahwa Penggugat memberikan Kuasa kepada seorang bernama Albert Nugroho, SE untuk melakukan upaya pendekatan secara kekeluargaan dengan Tergugat (vide Bukti P-7) akan tetapi tetap tidak menghasilkan jalan keluar yang terbaik;

20. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2017 Penggugat melalui kuasanya, Albert Nugroho SE. memberikan Somasi kepada Tergugat; yang berisi suatu teguran yang pada intinya agar Tergugat segera pergi dari Rumah Penggugat; (vide Bukti P-8);

21. Bahwa atas Somasi dari Penggugat, Tergugat memberikan jawaban yang pada intinya menolak keras alasan-alasan Penggugat, dan menolak untuk meninggalkan Rumah Penggugat dengan resiko apapun; (vide Bukti P-9);

22. Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Agustus 2017 Penggugat melalui Kuasanya, Albert Nugroho SE. mengirimkan Somasi kepada Tergugat yang kedua kalinya (vide Bukti P-10);

Dengan pesan agar Tergugat untuk menyerahkan rumah dan tanah aquo kepada Penggugat, bahkan TERGUGAT menyerang balik Penggugat dengan mengakui bahwa Rumah dan tanah yang ditempati adalah hak TERGUGAT untuk menempati;

23. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2017 Penggugat melalui kuasanya telah melaporkan Tergugat ke POLRES MADIUN KOTA atas dugaan adanya tindak pidana sesuai dengan pasal 167 KUHP ayat 1, berbunyi :Barangsiapa dengan melawan hak oranglain masuk dengan memaksa



kedalam rumah atau ruangan yang tertutup atau pekarangan, yang dipakai oleh oranglain, atau sedang ada disitu dengan tidak ada haknya, tidak dengan segera pergi dari tempat itu atas permintaan orang yang berhak atau atas nama orang yang berhak, dihukum penjara selama-lamanya sembilan bulan atau denda sebanyak- banyaknya Rp.4500;

**24.** Bahwa atas Laporan Polisi tanggal 19 Juni 2017 termaksud Tergugat mengirmkan Surat yang ditujukan kepada Sdr Albert Nugroho SE. dan kepada Herwindo Wibisono Soewondo pada prinsipnya Tergugat memberikan penolakan dan mendiskreditkan Penggugat. (vide Bukti P-11;12;13);

**25.** Bahwa Saudara ALBERT NUGROHO SE. Mendapat laporan dari KEPOLISIAN RESORT MADIUN KOTA tertanggal 27 Desember 2017 Perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP); yang pada intinya memberitahukan bahwa: Penghentian Penyelidikan dengan penjelasan bahwa terhadap Perkara Belum Cukup Bukti (vide Bukti P-14);

**26.** Bahwa atas dasar etiket kekeluargaan, Penggugat memberikan somasi yang ke sekian kalinya kepada Tergugat, tertanggal 22 September 2018; (vide Bukti P-15);

**27.** Bahwa atas somasi tertanggal 22 September termaksud Tergugat memberikan balasan pada tertanggal 25 September 2018 yang pada prinsipnya Tergugat menyatakan: siap untuk menghadapi Penggugat, Berapapun Biayanya dan apapun Resikonya, (vide Bukti P-16).

**28.** Bahwa mengingat tali kekeluargaan dan menghormati para arwah leluhur Penggugat, maka penggugat mengirimkan Somasi yang terakhir kali tertanggal 6 Oktober 2018 akan tetapi tidak dihiraukan oleh TERGUGAT;

**29.** Bahwa pada banyak kesempatan Tergugat selalu menyatakan bahwa dia akan melawan siapapun dengan cara bagaimanapun; dengan cara hukum Negara maupun hukum Rimba;





30. Bahwa Tergugat selalu membanggakan dirinya bahwa Tergugat Kenal baik dan Menguasai seluruh aparat penegak Hukum di daerah Kota Madya Madiun dari Pengadilan, Kejaksaan, POLRES maupun POLDA-Jatim;

31. Bahwa Tergugat menyatakan dirinya tidak akan kalah; dengan kata lain Tergugat menyatakan tidak tersentuh Hukum;

32. Bahwa jika di kaitkan dengan Pernyataan-pernyataan Tergugat, terhadap Laporan Polisi Penggugat atas adanya dugaan perbuatan tindak pidana sesuai dengan pasal 167 KUHP ayat 1, dengan alat Bukti Sertifikat Sah Penggugat, dan POLISI menyatakan tidak cukup bukti, maka hal demikian perlu dipertanyakan, sebagai suatu indikasi terjadinya kekeliruan interpretasi hukum atau adanya penyesatan hukum.

33. Bahwa TERGUGAT masih secara melawan hukum bertahan menguasai Rumah dan tanah Penggugat;

34. Bahwa dengan telah dikuasainya tanah milik PENGGUGAT semenjak tahun 1986 sampai saat ini PENGGUGAT belum pernah merasa menjual tanah aquo kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT;

35. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 51 prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya menyatakan *"dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah"*;

36. Bahwa penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT dengan mengaku sebagai pemilik suatu hak atas bangunan di atas tanah PENGGUGAT tanpa hak dan tanpa seizin PENGGUGAT, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT.

37. Bahwa Perbuatan- Perbuatan TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata;



Pasal 1365 KUHPerdara:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Pasal 1366 KUHPerdara:

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";

Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara:

"Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawah-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya";

Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A.Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah "Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang";

**38.** Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian, terhadap TERGUGAT dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi kepada PENGUGAT karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGUGAT.



39. Bahwa tindakan TERGUGAT yang menguasai tanah aquo tanpa dasar hukum yang sah semenjak tahun 1986 hingga saat ini sangat merugikan PENGUGAT baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan imateriil yaitu kehilangan keuntungan yang bisa didapatkan; karenanya wajar bila PENGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT.

40. Bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yang diuraikan tersebut diatas. Tergugat telah cukup bukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana pasal 1365 dan telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil bagi Penggugat yakni sebagai berikut:

Materiil:

a. Perhitungan layaknya Harga sewa atas Bangunan dan tanah aquo untuk suatu usaha Rp300.000.000,00/pertahun x 32 = Rp.9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah);

b. Biaya dan fee Konsultasi Pengacara yang di timbulkan oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sebesar Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah);

c. Batalnya transaksi jual beli atas tanah dan bangunan aquo = Rp.23.400.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus juta rupiah);

Imateriil: Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

Total: Rp.37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

41. Bahwa Penggugat juga menemukan data adanya kepemilikan asset Tergugat antara lain sebuah Hotel bernama Hotel Bali yang ada di Kota Madiun jalan Citandui Nomor 11 Pandean, Taman Kota Madiun, Jawa Timur 63116, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan HA Salim;

Sebelah Timur : Jalan Barito;

Halaman 11 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby



Sebelah selatan : Rumah Jalan Barito Nomor 20

Sebelah Utara : Jalan Citandui;

**42.** Bahwa Penggugat mempunyai kekawatiran yang tinggi terhadap Tergugat akan mengalihkan asset-asset berupa Hotel Bali tersebut, maka menunjuk pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBg, doktrim maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dapat meletakkan sita terlebih pendahuluan (sita provेशनil) terhadap asset yang berupa sebuah Hotel bernama Hotel-Bali tersebut.

**43.** Bahwa agar TERGUGAT mematuhi putusan ini, maka wajar bila PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

**44.** Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah TERGUGAT menghindari dari tanggung jawab gugatan ini, maka PENGGUGAT mohon agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap bangunan berupa HOTEL BALI milik TERGUGAT berikut inventaris di atasnya yang terletak DI KOTA MADIUN; jalan Citandui Nomor 11 Pandean, Taman Kota Madiun, Jawa Timur 63116, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan HA Salim;

Sebelah Timur : Jalan Barito;

Sebelah selatan : Rumah Jalan Barito Nomor 20;

Sebelah Utara : Jalan Citandui;

**45.** Bahwa semenjak PENGGUGAT sebagai ahli waris dari tahun 1986 hingga kini belum dapat menikmatinya, maka PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT untuk menyerahkan tanah dan bangunan aquo kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik kepada PENGGUGAT;



46. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad).

PERMOHONAN PROVISI;

47. Bahwa Mengingat bahwa pada saat gugatan ini didaftarkan TERGUGAT masih menguasai Rumah dan tanah aquo;

48. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

49. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara aquo maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (kort geding) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI yang memutus dan menetapkan sebagai berikut:

*Memerintahkan agar TERGUGAT meninggalkan rumah dan tanah aquo secara baik;*

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka PENGUGAT dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Madiun berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil dan imateriil kepada PENGUGAT sebesar kerugian materiil maupun imateriil bagi Penggugat yakni sebagai berikut:

Materiil:

- a. Perhitungan layaknya Harga sewa atas Bangunan dan tanah aquo untuk suatu usaha: Rp300,000.000,00/pertahun x 32



= Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah);

b. Biaya dan fee Konsultasi Pengacara yang di timbulkan oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat : sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

c. Batalnya transaksi jual beli atas tanah dan bangunan aquo = Rp.23.400.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus juta rupiah);

Imateriil: Rp. 4.000.000.000,-00 ( empat milyar rupiah );

Total: Rp.37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

4. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Madiun terhadap bangunan milik TERGUGAT berupa sebuah HOTEL-BALI berikut inventaris diatasnya yang terletak di Kota Madiun jalan Citandui Nomor 11 Pandean, Taman Kota Madiun, Jawa Timur 63116, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan HA Salim;

Sebelah Timur : Jalan Barito;

Sebelah selatan : Rumah Jalan Barito Nomor 20;

Sebelah Utara : Jalan Citandui;

6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah dan bangunan aquo dalam keadaan baik kepada PENGGUGAT;

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukuman lainnya dari TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya  
(Uitvoerbaar bij Voorraad);

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul  
dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini  
berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex  
aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri  
Madiun telah menjatuhkan putusan tanggal 1 Agustus 2019, Nomor  
55/Pdt.G/2018/PN Mad, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat;

## **DALAM KONPENSI:**

## **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat  
Rekonpensi kurang pihak;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi  
tidak dapat diterima (niet onvontelijke verklaard);

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi secara  
tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.720.000,00  
(satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera  
Pengadilan Negeri Madiun, Kuasa Hukum Tergugat/ Pembanding,  
menerangkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2019, telah mengajukan  
permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Madiun  
tanggal 1 Agustus 2019, Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Mad tersebut;

Halaman 15 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby

### 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

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Madiun, menerangkan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2019 serta tanggal 23 Agustus 2019, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Madiun, yang menerangkan bahwa, kepada para pihak masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2019, tanggal 21 Agustus 2019, tanggal 22 Agustus 2019 dan tanggal 23 Agustus 2019, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat/ Pembanding tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara ini beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Madiun, tanggal 1 Agustus 2019, Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Mad, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Madiun, tanggal 1 Agustus 2019, Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Mad, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 16 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Tergugat/ Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang- undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Madiun, tanggal 1 Agustus 2019, Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Mad, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan masing- masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat tanggal 15 November 2019** oleh kami: **A. Fadlol Tamam, S.H., M.Hum** selaku Hakim Ketua Majelis, **Robert Simorangkir, S.H., M.H** dan **Sutanto, S.H., M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 20 November 2019** oleh Ketua Majelis, dihadiri oleh Hakim- Hakim Anggota serta **Harti Hadji, S.H.,M.H**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara serta Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

**Robert Simorangkir, S.H.,M.H**

**A. Fadlol Tamam, S.H.,M.Hum**

Halaman 17 dari putusan Nomor 609/PDT/2019/PT Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sutanto, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Harti Hadji, S.H.,M.H

## Biaya perkara banding

1.	Redaksi.....	Rp.	10.000,-
2.	Materai.....	Rp.	6.000,-
3.	Pemberkasan	Rp.	134.000,-
Jumlah....		Rp.	150.000,-

### 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)