



P U T U S A N

No.1786 K/Pdt/2010

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **I PUTU NGURAH SUTISNA,**
2. **JUTAKA KETUT SIDHARTA,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Ketintang Baru 4 B Nomor 26 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronald Napitupulu, SH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Ketintang Madya No.101, Surabaya,

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/para Ter- banding ;

m e l a w a n :

1. **Ir. POERWADI DJOJONEGORO,** bertempat tinggal di Jalan Tidar No.98, RT.003, RW.007, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Sawahan, Surabaya,
2. **ISMOYO HARYANTO,** bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Raya Nomor 34 RT.02 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih,
3. **MOCH. DIDIT ERVANDHI, SH.,** Notaris, beralamat di Jalan Pandugo Timur I/A, 8-9 Surabaya,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II dan Turut Tergugat/para Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I dan II telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II, dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil- dalil :

Bahwa di Surabaya telah hidup pasangan suami isteri yang syah antara I KETUT SANDHI dengan IKUKO MIKAMI SANDHI, sebagaimana bukti dalam surat keterangan nikah, tertanggal 16 Maret 1967 dari Kedutaan Besar RI di Tokyo, (vide : P.1). Dan, dalam perkawinannya melahirkan dua anak keturunannya bernama I PUTU NGURAH SUTISNA, Penggugat I dan JUTAKA KETUT SIDHARTA, Penggugat II. (vide : P.2) ;

Bahwa IKUKO MIKAMI SANDHI, ibu kandung Para Penggugat yang berdomisili di Jalan Ketintang Baru 11/4 Surabaya (vide : P.3), sudah cukup usia dan sedang mengalami sakit secara psikis (kejiwaan), sebagaimana dalam surat keterangan dari Dinas Kesehatan Angkatan Laut, RUMKITAL, Dr. Ramelan, tertanggal 28 September 2007, (vide : P.4), maka dalam gugatan ini, Para Penggugat selaku anak kandung, menjadi pengampu atas ibu kandungnya, sebagaimana bukti adanya Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 1 057/Pdt.P/2007/PN.Sby., tertanggal 28 November 2007, (vide : P.5.). Dengan demikian Para Penggugat dapat dipandang sah sebagai ahli waris yang juga ikut mewakilinya ;

Bahwa kemudian pada hari Sabtu tanggal 16 Juni 2007, Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, ayah Para Penggugat telah meninggal dunia, sebagaimana bukti Surat keterangan Kematian yang dikeluarkan Camat Gayungan tertanggal 2 Juli 2007, (vide : P. 6). Dimana tiga hari kemudian, Selasa, 19 Juni 2007, saat upacara Ngaben, seseorang bernama SANTOSO WIDJOJO dan BUDIARSO datang dan bercerita kepada para Penggugat bahwa Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, (alm), ayah Para Penggugat telah ada ikatan Pinjam Meminjam berupa uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada Ir. POERWADI DJOJONEGORO, Tergugat I ;

Hal. 2 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya pada hari yang sama, Selasa, 19 Juni 2007 hadir pula seseorang bernama EKO TJAHYONO juga menyampaikan kabar serupa kepada Para Penggugat. Malahan, menurut EKO TJAHYONO, Para Penggugat diundang Notaris MOCH. DIDIT ERVADHI,SH., Tergugat, yang akan menjelaskan perihal pinjaman uang Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, (alm), ayah Para Penggugat kepada Ir. POERWADI DJOJONEGORO, Tergugat I ;

Bahwa 10 hari kemudian, Para Penggugat datang dan menghadap kepada Notaris MOCH. DIDIT ERVADHI, SH., Turut Tergugat, guna konfirmasi terkait pinjaman uang ayah Para Penggugat kepada Tergugat I, Salah satu keterangan Turut Tergugat kepada Para penggugat bahwa Ir.I KETUT SANDHI,M.Sc, (alm), mempunyai hutang kepada Tergugat I, uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dengan Jaminan 3 (tiga) sertifikat tanah. Bahkan Turut Tergugat menceritakan jika ia diminta oleh Budiarmo dan Santoso Widjojo, orang-orang dekat Tergugat I untuk segera membalikkan nama sertifikat- sertifikat tersebut dengan alasan I KETUT SANDHI sudah meninggal dunia, namun dijawab oleh Notaris MOCH. DIDIT ERVANDHI, SH., bahwa hal tersebut tidak dapat dilakukan karena ada ahli warisnya ;

Bahwa kemudian Tergugat I, Ir. POERWADI DJOJONEGORO, mengaku telah memberi pinjaman uang kepada Ir. I KETUT SANDHI, M,Sc, (alm), ayah Para Penggugat, yaitu uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), sebagaimana dalam Bukti Surat Tanda Terima dengan 3 (tiga) sertifikat tanah untuk disimpan sebagai jaminan pembayaran hutang oleh Tergugat I, (vide : P. 7). Adapun 3 (tiga) sertifikat tanah sebagai jaminan tersebut antara lain :

- a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 67/Kelurahan Ketintang, seluas 419 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 2 Februari 1 1991, nomor 604/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,
- b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.76/ Kelurahan Ketintang, seluas 252 m², sebagaimana diuraikan

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, nomor 1596/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,

c. Sebidang tanah Hak Milik No.1438/Kelurahan Ketintang, seluas 308 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, nomor 1597/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,

Ketiga bidang tanah tersebut (HGB 67, HGB 76 dan Hak Milik 1438) terdapat sebuah bangunan yang berdiri di atasnya dan dikenal sebagai HOTEL CEMARA terletak di Jalan A. Yani 66 Surabaya. Kesemuanya, tercatat atas nama Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, ayah Para Penggugat, sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1 jo Pasal 6, Surat Pengakuan Hutang, dengan masa waktu pinjaman 6 (enam) bulan. Berlaku sejak tanggal 11 Mei 2007 dan berakhir tanggal 11 November 2007, sebagaimana dalam legalisasi oleh Notaris PROBO NURIASARI, SH., nomor 009/2007 tertanggal 11 Mei 2007. (vide : P.8) ;

Bahwa tampaknya sesudah ayah Para Penggugat meninggal, Tergugat I dengan berbagai cara telah berusaha hendak menguasai dengan cara menjual atau memindah tangankan kepada orang lain, hanya berdasar Surat PERSETUJUAN DAN KUASA di bawah tangan antara Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc., dengan IKUKO MIKAMI SANDHI, Ibu kandung Para Penggugat yang telah dipalsu, dengan cap stempel oleh Notaris SLAMET SOEPRATIKNO, SH, (vide : P.9), seolah ada tanda tangan persetujuan dari IKUKO MIKAMI SANDHI. Padahal, ibu kandung Para Penggugat tidak pernah tanda tangan persetujuan apalagi ketemu dan menghadap kepada Notaris. Bahwa terhadap tanda tangan palsu itu, kini, telah Penggugat laporkan ke Polres Surabaya Timur, sebagaimana bukti dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol : STPU903/ X11/2007/SPK, tertanggal 01 Desember 2007, (vide : P.10) ;

Bahwa pada tanggal 11 Mei 2007, Ir. I KETUT SANDHI, MSc, ayah Para Penggugat MEMBERI KUASA kepada Ir. POERWADI DOJONEGORO, Tergugat I, tentang pengurusan tanah seperti

Hal. 4 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam HGB No.76, SHM No.1438 dan HGB No.67 dihadapan Notaris MOCH. DIDIT ERVADHI, SH, Turut Tergugat, sebagaimana bukti dalam TURUNAN Akta KUASA, nomor 3, 5 dan 7. (vide : P.11). Namun pada hari yang sama pula telah ada Surat Pengakuan Hutang ayah Para Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana poin 6 tersebut di atas. Seharusnya, sesudah Ir. I KETUT SANDHI, MSc, meninggal, 16 Juni 2007, maka segala urusan dan transaksi terkait Tergugat I, adalah dengan Para Penggugat sebagai ahli warisnya ;

Bahwa terhadap Surat Kuasa Persetujuan di atas, secara juridis sudah tidak dapat digunakan manakala Pemberi Kuasa sudah meninggal dunia. Dengan demikian transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II, berdasar Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT MOCH. DIDIT ERVADHI, SH, Turut Tergugat, Nomor 026/2007, 027/2007 dan 028/2007, tertanggal 21 September 2007, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum. Sebab, Surat Kuasa tersebut menjadi gugur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata/BW. Bahwa II "*Pemberian kuasa berakhir : dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya siperempuan yang memberikan atau menerima kuasa*".

Bahwa selanjutnya terhadap hutang- hutang atas pinjaman uang Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, kepada Tergugat I, dimana saat ayah Para Penggugat masih hidup atau sesudah mulai pinjam uang sampai dengan bulan terakhir sebelum meninggal, hampir setiap hari telah dibayarkan uang angsuran/cicilan bunga pinjamannya. Mulai tanggal 15 Mei 2007 sampai dengan tanggal 12 Juni 2007. Terhitung, sudah Rp. 93.260.000,- (sembilan puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) uang cicilan bunganya telah dibayarkan kepada Tergugat I melalui SANTOSO, orang dekat Tergugat I, sebagaimana bukti adanya tanda terima oleh SANTOSO (vide : P.12) ;

Bahwa Tergugat I, kembali dengan berbagai macam cara

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berusaha hendak membalik namakan 3 (tiga) sertifikat tanah yang sebagai jaminan tersebut ke **nama ISMOYO HARYANTO, Tergugat II**, berdasar Surat Kuasa yang tidak sah, cacat dan batal demi hukum itu, antara lain :

- a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 67/Kelurahan Ketintang, seluas 419 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 2 Februari 1991, nomor 604/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, atau yang dikenal sebagai persil di Jalan Ketintang Baru 11/ 4 Surabaya. Sebagaimana dalam Akte Jual Beli, nomor 026/2007, tanggal 21 September 2007, Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional tanggal 04 Februari 2008.
- b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 76/Kelurahan Ketintang, seluas 252 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, nomor 1596/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, atau yang dikenal sebagai HOTEL CEMARA, di Jalan A. Yani 66 Surabaya. Sebagaimana dalam Akte Jual Beli, nomor 027/2007 tanggal 21 September 2007, Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional tanggal 04 Februari 2008.
- c. Sebidang tanah Hak Milik No. 1438/Kelurahan Ketintang, seluas 308 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, Nomor 1597/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, atau yang dikenal sebagai persil di Jalan Ketintang Baru 11/2 Surabaya, Sebagaimana dalam Akte Jual Beli nomor 028/2007 tanggal 21

Hal. 6 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2007. Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional tanggal 04 Februari 2008.

Dengan proses Jual Beli pada tanggal 21 September 2007, oleh Notaris MOCH. DIDIT ERVADHI, SH, Turut Tergugat, sesudah ayah Para Penggugat meninggal. Dengan demikian Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas proses transaksi jual beli, hanya berdasar Surat Kuasa, padahal Pemberi Kuasa sudah meninggal dunia. Mestinya, terhadap transaksi jual beli tersebut harus dengan Para Penggugat sebagai ahli warisnya. Itu sebabnya terhadap proses transaksi jual beli dimaksud adalah proses transaksi yang tanpa alas hak dan cacat hukum atau setidaknya harus dinyatakan Batal demi Hukum.

Bahwa kemudian agar supaya ada sebuah kepastian hukum, maka terhadap perkara ini mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari, atas keterlambatan dalam memenuhi putusan ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Para Penggugat ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Ahli Waris yang Sah dari almarhum Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc, yang meninggal tanggal 16 Juni 2007 ;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Sah atas Surat Pengakuan Hutang antara Ir. I KETUT SANDHI, MSc dengan Ir.POERWADI DOJONEGORO, sebagaimana dalam Legalisasi oleh Notaris PROBO NURIASARI, SH., nomor 009/2007 tertanggal 11 Mei

Hal. 7 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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)



2007 ;

5. Menyatakan Proses Transaksi atas terbitnya Akte Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT MOCH. DIDIT ERVADHI, SH" Turut Tergugat adalah tidak sah, cacat dan Batal Demi Hukum atas 3 (tiga) sertifikat tanah yang kini telah berganti nama kepada Tergugat II, antara lain :

- a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.67/Kelurahan Ketintang, seluas 419 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 2 Pebruari 1991, nomor 604/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,
- b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 76/Kelurahan Ketintang, seluas 252 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, nomor 1596/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,
- c. Sebidang tanah Hak Milik No.1438/Kelurahan Ketintang, seluas 308 m², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 23 September 1992, nomor 1597/S/1992, terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya,

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan ke tiga sertifikat tanah tersebut pada point 6 Gugatan Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun kepada Para penggugat dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi ;

7. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi Putusan ini ;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) per hari setiap lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Surabaya ;

9. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvorbaar bij voorraad) meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan, atau,

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon adanya putusan yang seadil- adilnya menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkal dalil- dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A. Yani No.66 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.76 seluas 252 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67 seluas 419 terletak di Jalan Ketintang Baru II/4 dan Sertifikat Hal Milik No. 1438 dengan luas 308 m² yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/2 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dan ini dibuktikan dengan nama pemilik ketiga Sertifikat tersebut yaitu atas nama Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto serta berdasarkan Akta Jual Beli No.026,027,028 tertanggal 21 September 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Moch Didit Ervadhi,SH. ;

Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas sebelumnya adalah milik Ir.I Ketut Sandhi,MSc dan pada tanggal 11 Mei 2007 dihadapan Notaris/PPAT Moch. Didit Ervadhi,SH ketiga obyek tanah dan bangunan tersebut telah di jual oleh Ir.I Ketut Sandhi,MSc kepada Ir.Poerwadi Djojonegoro dan saat itu harga telah disepakati untuk ketiga obyek tanah dan bangunan tersebut di atas di jual dengan harga seluruhnya

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), dan harga tersebut oleh Penggugat Rekonvensi/Poerwadi Djojonegoro telah dibayar sebagaimana yang tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Mei 2007 Pasal 2 ;

Bahwa sejak Penggugat Rekonvensi membeli tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Hotel Cemara tersebut pada tanggal 11 Mei 2007 sampai dengan 20 September 2007 tidak ada yang merasa keberatan termasuk para ahli waris Ir.I Ketut Sandhi karena Tanah dan bangunan/Hotel Cemara tersebut telah di jual oleh orang tuanya sehingga sejak saat itu pemasukan Hotel Cemara di ambil dan disetorkan kepada Penggugat Rekonvensi/Ir.Poerwadi Djojonegoro sebagai pemilik yang sah, kemudian Penggugat Rekonvensi/Poerwadi Djojonegoro menjual tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain yaitu Ir.Ismoyo Haryanto pada tanggal 21 September 2007 yang dilakukan dan dibadapan Notaris/PPAT Moch Didit Ervadh,SH. dengan Akta Jual Beli No.026.027,028. dan untuk menjamin kepastian hukum maka Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto mengkonversikan atau membalik namakan pemilik Sertifikat tersebut ;

Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto membeli tanah dan bangunan tersebut di atas pada tanggal 21 September 2007 berselang beberapa bulan tepatnya pada tanggal 11 Desember 2007 para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi datang dengan membawa banyak orang dengan maksud dan tujuan untuk menguasai serta mengambil alih tanah dan bangunan serta uang pemasukan Hotel Cemara secara paksa sehingga Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto sebagai pemilik tanah dan bangunan/Hotel Cemara yang sah dan pembeli yang beretiket baik sangat dan sangat dirugikan atas perbuatan para Tergugat Rekonvensi tersebut dan pembeli yang beretiket baik haruslah mendapat perlindungan Hukum ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berupaya untuk melakukan upaya damai dan meminta serta menegur secara baik- baik agar kiranya para Tergugat Rekonvensi

Hal. 10 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

meninggalkan/menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tapi upaya baik Penggugat Rekonvensi tersebut selalu menernui jalan buntu sehingga dengan sangat berat hati Penggugat Rekonvensi melaporkan perbuatan para Tergugat Rekonvensi tersebut ke pihak Kepolisian ;

Bahwa akibat para Tergugat Rekonvensi menduduki, menguasai dan mengambil uang pemasukan Hotel Cemara yang terletak di Jalan A. Yani No.66 Surabaya tersebut Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto mengalami kerugian yang tidak sedikit jumlahnya, dan berdasarkan bukti penerimaan 3 bulan terakhir sebelum para Tergugat Rekonvensi mengambil pengelolaan Hotel Cemara tersebut yaitu bulan September sampai November 2007 dimana pada bulan September pemasukan Hotel Cemara sebesar Rp.119.310.000,- (seratus sembilan belas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) bulan Oktober 2007 sebesar Rp.132.617.500 (seratus tiga puluh dua juta enam ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah), bulan November 2007 sebesar Rp.144.507.500,- (seratus empat puluh empat juta lima ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), sehingga rata-rata kerugian yang diambil dari penerimaan 3 bulan terakhir sejak bulan September, Oktober dan November adalah Rp.132.165.000,- (seratus tiga puluh dua juta seratus enam puluh lima ribu rupiah) ;

Bahwa akibat perbuatan para Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas yang menguasai dan mengambil uang pemasukan Hotel Cemara sejak bulan Desember 2007 hingga sekarang yaitu bulan Agustus 2008 Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto sebagai pemilik tanah dari bangunan/Hotel Cemara yang sah sangat dirugikan dan kerugian tersebut belum termasuk bulan berikutnya dan Tergugat Konvensi juga mengalami kerugian moril karena nama baiknya dirugikan serta dianggap/di tuduh telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam jual beli Hotel tersebut atas kerugian moril tersebut Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti kerugian sejumlah Rp.2.000.000.000.(dua milyar rupiah) ;

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi illusoir/sia-sia kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bersedia untuk membayar uang yang telah diambil selama ini dari Hotel Cemara dan karena Gugatan Penggugat Rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka berdasarkan Pasal 227 HIR Mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap harta milik para Tergugat Rekonvensi yaitu :

1. tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/08 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.77 seluas \pm 272 m².
2. tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah batu yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/26 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No.860 seluas \pm 755 m² atas nama I Ketut Sandhi.
3. tanah pekarangan kosong yang terletak di Jalan Ketintang Baru II /16 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik No.867 seluas \pm 393 m², atas nama Ikuko Mikami Sandhi.
4. tanah pekarangan yang di atasnya ada rumah yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/2, Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1689 seluas \pm 224 m² atas nama I Ketut Sandhi.
5. Bahwa karena ada kekhawatiran dari Penggugat Rekonvensi kalau tanah dan bangunan milik

Hal. 12 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Penggugat Rekonvensi tersebut di jual atau di alihkan kepada pihak lain maka Mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan lebih dahulu untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A Yani No.66 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.76 seluas 252 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67 seluas 419 terletak di Jalan Ketintang Baru II/4 dan Sertifikat Hak Milik No.1438 dengan luas 308 m² yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/2 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yang lebih dikenal dengan nama Hotel Cemara.

6. Bahwa agar supaya ada kepastian hukum maka terhadap perkara perdata ini mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan dalam memenuhi putusan yang telah mempunyai hukum tetap.
7. Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi di dasarkan bukti- bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat Rekonvensi maka berdasarkan Pasal 180 HIR sehingga Putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoer baar bij vooraad) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

bahwa berdasarkan hal- hal tersebut di atas para

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

A. Dalam Tindak Pendahuluan :

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap ketiga obyek tanah dan bangunan/Hotel Cemara yang terletak di Jalan A Yani No.66 , tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/4 dan tanah serta bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/2 yang ketiganya terletak Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yang notabene tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi yang saat gugatan Rekonvensi ini diajukan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi secara melawan Hukum dan juga ada kekhawatiran kalau ketiga obyek tanah dan bangunan tersebut di jual atau di alihkan kepada pihak lain oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi.
- Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu berupa :
 - tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/08 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.77 seluas \pm 272 m² atas nama I Ketut Sandhi.
 - tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah baru yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/26 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No.860 seluas \pm 755 m² atas nama I Ketut Sandhi.
 - tanah pekarangan kosong yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/16 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik No.867 seluas \pm 393 m² atas nama Ikuko Mikami Sandhi.
 - tanah pekarangan yang diatasnya ada rumah

Hal. 14 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/2, Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1689 seluas \pm 224 m² atas nama I Ketut Sandhi.

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berupa :

- tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A Yani No.66 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/4 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo kota Surabaya dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Baru 11/2 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yang ketiga obyek tersebut lebih dikenal dengan nama Hotel Cemara.

- tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/08 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.77 seluas \pm 272 m². atas nama I Ketut Sandhi.

- tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah baru yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/26 Kelurahan Ketintang

Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No.860 seJuas \pm 755 m² atas nama I Ketut Sandhi.

- tanah pekarangan kosong yang terletak di Jalan Ketintang Baru II/16 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya



dengan Sertifikat Hak Milik No.867 seluas ± 393 m². atas nama Ikuko Mikami Sandhi.

- tanah pekarangan yang di atasnya ada rumah yang terletak di Jalan Ketintang Baru IV/2, Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No.1689 seluas ± 224 m² atas nama I Ketut Sandhi.
- 3. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum.
- 4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2,4,6 tertanggal 11 Mei 2007 dan Akta Jual Beli No.026.027.028 tertanggal 21 September 2007 yang dibuat dan dilakukan di Notaris/PPAT Moch. DIDIT ERVADHI.SH.
- 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari- padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani No.66 KeJurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya Jalan Ketintang Baru II/2 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dan Jalan Ketintang Baru II/4 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yang dikenal dengan nama Hotel Cemara dalam keadaan baik dan sempurna dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut diatas dan atau yang diberi kuasa.
- 6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi oleh karenanya untuk membayar ganti rugi sejumlah :
 - kerugian materiil sebesar Rp.132.165.000 x 8 bulan = Rp.1.057.320.000,-
 - moril/kerugian immaterial = Rp.2.000.000.000,-

Rp.3.057.320.000
,-
- Kepada Penggugat Rekonvensi/Ismoyo Haryanto.
- 7. Menghukwn para Tergugat Rekonvensi untuk membayar Uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari setiap ia lalai mematuhi isi putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan banding, kasasi dari para Tergugat Rekonvensi.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah

mengambil putusan, yaitu putusan No.340/Pdt.G/2008/PN.Sby. tanggal 23 Desember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para ahli waris yang sah dari almarhum Ir. I Ketut Sandhi, M.Sc yang meninggal tanggal 16 Juni 2007 ;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan sah atas Surat Pengakuan Hutang antara Ir. I Kentut Sandhi, M.Sc dengan Ir. Poerwadi Djojonegoro sebagaimana dalam legalisasi oleh Notaris Probo Nariasari, SH dengan Nomor 009/2007 tertanggal 11 Mei 2007 ;
5. Menyatakan Proses Transaksi atas terbitnya Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPA T Moch. Didit Ervandhi, SH/Turut Tergugat adalah tidak sah/ cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas 3 (tiga) sertifikat tanah yang telah berganti nama menjadi atas nama Tergugat II antara Lain :
 - a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.67/Kelurahan Ketintang, seluas 419 m², sebagaimana diuraikan 2 Februari 1991 Nomor 604/S/1992 terletak dikelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya,
 - b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.76/Kelurahan Ketintang, seluas 252 m²

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 September 1992 Nomor 1596/1992, terletak di Kelurahan Ketintang, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya.

- c. Sebidang tanah Hak Milik No.1438/Kelurahan Ketintang seluas 308 m², sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 September 1992 Nomor 1597, terletak di Kelurahan Ketintang, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya.
6. Menghukum Tergugat- I, Tergugat- II dan Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan ketiga sertifikat tanah tersebut di atas dalam keadaan baik dan tanpa syarat kepada Para Penggugat dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi ;
 7. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan ini ;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Surabaya ;
 9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KOVENSI/REKONVENSI :

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.134/PDT/2009/ PT.Sby tanggal 27 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para

Hal. 18 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/Pembanding tersebut ;

- Membatalkan putusan pengadilan Negeri Surabaya No.340/Pdt.G/2008/ PN.Sby tanggal 23 Desember 2008, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk sebagian ;
- Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding adalah para ahli waris yang sah dari almarhum Ir. I KETUT SANDHI, M.Sc ;
- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/ Pembanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2,4,6 tertanggal 11 Mei 2007 dan Akta Jual Beli No. 026,027,028 tertanggal 21 September 2007 yang dibuat dan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT MOCH. DIDIT ERVANDHI, SH ;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A. Yani No. 66 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya, dan Jalan Ketintang Baru II/2 Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya serta di Jalan Ketintang Baru II/4

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya yang dikenal dengan nama Hotel Cemara dalam keadaan baik dan sempurna serta menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Ismoyo Haryanto) sebagai pemilik yang bangunan tersebut di atas dan atau yang diberi kuasa ;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.175.000,00,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding pada tanggal 2 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Februari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Februari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.340/Pdt.G/2008/PN.Sby. Jo. No.134/PDT/2009/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Februari 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding yang pada tanggal 9 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 22 Maret 2010 dan tanggal 7 April 2010 ;

Hal. 20 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. Bahwa Judex Facti Tingkat Banding tidak cermat dan salah di dalam pertimbangan hukum, pada halaman 11 alinea II Jo halaman 20 alinea terakhir Putusan a quo, yang pada pokoknya menyatakan yakni :

Surat Pengakuan Hutang Nomor 009/2007, tanggal 11 Mei 2007 telah dilakukan pembatalan dengan bukti Surat Pembatalan, tanggal 11 Mei 2007.

Bahwa di dalam putusan Judex Facti tersebut tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan, antara lain :

1. Pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat I, halaman 40 alinea 6, yang pada pokoknya menyatakan yakni bila pengakuan hutang antara I Ketut Sandhi, MSc (ayah Para Penggugat) dengan Tergugat I (Vide bukti P-7) tidak pernah dilakukan pembatalannya oleh pihak-pihak yang bersangkutan ;
2. Surat Pengakuan Hutang No. 009/2007, tanggal 11 Mei 2007 (Bukti P.7) tersebut dengan batas waktu pelunasan hutang sampai dengan tanggal 11 November 2007 ;
3. Surat Bukti P.8, Tanda Terima oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I (Ir. POERWADI DJOJONEGORO) yang telah memberi pinjaman uang kepada Ir. I KETUT SANDHI, MSc. (alm) (orang tua Para Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat), uang sebesar Rp. 3000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dengan Bukti Surat Tanda Terima 3 (tiga) sertifikat tanah (obyek sengketa) untuk

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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)



disimpan sebagai jaminan pembayaran hutang,
tertanggal 11 Mei 2007 ;

4. Surat Bukti P-17 sampai dengan P-27, Bukti Tanda Terima Uang Angsuran/Cicilan Bunga Pinjaman dari I KETUT SANDHI (ayah Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/para Penggugat), Penerima : SANTOSO (vide halaman 19, dan 20 Putusan Judex Facti Tingkat I perkara a quo), dan menurut pertimbangan hukum halaman 35 Alinia I Putusan Judex Facti Tingkat I, yang pada pokoknya menyatakan yakni ayah Para Pemohon Kasasi / Para Terbanding / para Penggugat semasa hidupnya sudah membayar bunga dari hutangnya yakni mulai 15 Mei 2007 sampai dengan tangga I 12 Juni 2007 sejumlah Rp. 93.260.000 (bukti P.17 sampai dengan P.27) ;
5. Surat Bukti P.6, Surat Keterangan Waris, yang pada pokoknya menyatakan bahwa I KETUT SANDHI (ayah Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi) meninggal dunia tanggal 16 Juni 2007 (vide Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat It halaman 33 Alinea V) ;
6. Pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat I pada halaman 35 Alinea II Putusan perkara a quo, yang pada pokoknya menyatakan, yakni : "Menimbang, bahwa tentang adanya pembayaran bunga uang yang dibayarkan oleh pihak Penggugat kepada Tergugat I juga diperkuat dengan keterangan saksi yang diajukan Tergugat- Tergugat yakni SANTOSO WIDJOJO tersebut yang mana pada keterangannya membenarkan bahwa bukti P.17 sampai dengan P.27 yang diperlihatkan kepadanya di depan persidangan adalah benar untuk pembayaran bunga harian".
7. Pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat II pada halaman 11 Alinea I Putusan a quo, dan Pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat I pada halaman 35 Alinea III Putusan a quo, yang pada pokoknya menyatakan yakni berdasarkan keterangan Saksi EKO TJAHYONO adalah sebagai saksi dan melihat sendiri dalam perjanjian pinjam meminjam antara Tergugat I / Pemanding

Hal. 22 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

I/Termohon Kasasi I (Ir.POERWADI DOJONEGORO) dengan I KETUT SANDHI (ayah Para Pemohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat) ;

8. Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat I pada halaman 35 Alinea IV Putusan a quo, yang pada pokoknya menyatakan yakni Saksi ZAENAL ARIFIN dan EKO DOJONEGORO, adalah selain mengetahui sendiri juga turut sebagai saksi dalam Akta Pengakuan Hutang ;

Bahwa, berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa telah terbukti Surat Bukti P-7, Surat Pengakuan Hutang No. 009/2007, tertanggal 11 Mei 2007, adalah sah. Seandainya benar "quod non" memang ada Kesepakatan Pembatalan pada tanggal 11 Mei 2007, kenapa I KETUT SANDHI (orang tua Para pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) masih membayar hutang-hutangnya mulai tanggal 15 Mei 2007 sampai dengan tanggal 12 Juni 2007 sejumlah Rp.93.260.000,- (Bukti P.17 sampai dengan P.27), _karena tanggal 16 Juni 2007 I KETUT SANDHI telah meninggal dunia? apalagi Surat Kesepakatan Pembatalan, tertanggal 11 Mei 2007 tersebut tanpa didukung oleh Bukti lain dan keterangan Saksi ;

Maka, timbul pertanyaan kenapa Bukti Surat Kesepakatan Pembatalan tidak diajukan di persidangan tingkat I ketika ada pemeriksaan saksi- saksi? ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Agmtg Mahkamah Agung-RI berkenan agar Surat Pembatalan tanggal 11 Mei 2007 tersebut untuk dikesampingkan ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung-RI berkenan untuk menerima keberatan dari para Pemohon Kasasi, atau mohon agar pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Banding tersebut di atas untuk ditolak atau tidak dapat diterima ;

II. Bahwa, Judex Facti tingkat II (Banding) telah salah dan tidak

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



cermat di dalam amar Putusannya,
yang pada pokoknya menyatakan
yakni :

"Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat
Konvensi/Para Terbanding telah melakukan perbuatan
melawan hukum".

Bahwa Judex Facti Tingkat Banding perkara a quo tersebut
di dalam Pertimbangan Hukum dan Kesimpulan Putusannya
tidak dapat membuktikan dimana letak dan/atau adanya
Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para
Pemohon Kasasi /Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat
Konvensi /Para Terbanding, kenapa tiba-tiba muncul di
dalam amar putusannya ? ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka, di dalam
putusan Judex Facti tersebut selain salah di
dalam menerapkan atau melanggar hukum, dan juga
tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang
ditemukan dalam persidangan ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa
para Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat
Konvensi/Para Terbanding telah tidak terbukti melakukan
perbuatan melawan hukum ;

Bahwa justru sebaliknya, bahwa Para Termohon
Kasasi/Pembanding/Para Tergugat dan Turut Tergugat telah
tebukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan
sebagai berikut :

- a. Surat Bukti P.7, Surat Pengakuan Hutang,
tertanggal 11 Mei 2007, belum berakhir masa waktu
perjanjian hutang piutang yaitu berakhir sampai
dengan tanggal 11 November 2007, namun Para
Termohon Kasasi (para Tergugat dan Turut
Tergugat) telah melakukan perbuatan menerbitkan
Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal
11 Mei 2007 (*vide Pertimbangan Hukum Judex Facti
Tingkat I pada halaman , 39 Alinea II, dan
Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat II pada*

Hal. 24 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



halaman 19, dan 20 Putusan perkara a quo) ;

- b. Surat Bukti P.8, Tanda Terima oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I (Ir. POERWADI DOJONEGORO) yang telah memberi pinjaman uang kepada Ir. I KETUT SANDHI, MSc. (alm) (orang tua Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat), uang sebesar Rp. 3000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dengan Bukti Surat Tanda Terima 3 (tiga) sertifikat hutang. tertanggal 11 Mei 2007 ;
- c. Bahwa Akta- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut (bukti TI.5, TI.7, dan TI.7) adalah diterbitkan oleh Para Termohon Kasasi (Para Pembanding/Para Tergugat dan Turut Tergugat) atas dasar Perjanjian sebab yang palsu atau causa yang tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan Pasal 1320 ke-4 KUHPerdara dan oleh karena itu perbuatan Para Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau melanggar Pasal 1365 KUHPerdara (pertimbangan hukum dan kesimpulan Judex Facti Tingkat I pada halaman 39 Alinea IV Putusan perkara a quo) ;

Bahwa, dengan berdasarkan uraian di atas maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung-RI berkenan untuk menerima keberatan para Pemohon Kasasi.

III. Bahwa, para Pemohon Kasasi telah keberatan atas putusan Judex Facti tingkat banding, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- "Menyatakan sah dan berharga Peraniian Pengikatan Jual Beli No. 2, 4, 6 tertanggal 11 Mei 2007 dan Akta Jual Beli No.026, 027, 028 Notaris/ PPAT MOCH DIDIT ERVANDHI SH.", dan

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan obyek Ismoyo Haryanto).

Bahwa di dalam putusan Judex Facti tersebut selain salah di dalam menerapkan atau melanggar hukum, juga tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan, antara lain :

- a. Pertimbangan hukum halaman 34 Alinea 4 Putusan Judex Facti Tingkat I, yang pada pokoknya menyatakan yakni Surat Bukti P-7 tentang Pengakuan Hutang antara I KETUT SANDHI (ayah Para Penggugat/ para Terbanding/Para Pemohon Kasasi) dengan Ir. POERWADI DOJONEGORO (Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi I) bahwa tanggal 11 Mei 2007, telah terjadi pengakuan Hutang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan masa waktu pinjaman selama jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung tanggal 11 Mei 2007 dan berakhir

Hal. 26 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



11 November 2007,
dengan jaminan 3
(tiga) sertifikat
tanah obyek sengketa ;

b. Surat Bukti P.8, Tanda
Terima oleh Tergugat
I/Termohon Kasasi I
(Ir. POERWADI
DJOJONEGORO) yang telah
memberi pinjaman uang
kepada Ir. I KETUT
SANDHI, MSc. (alm)
(orang tua Para Pemohon
Kasasi/Terbanding/Pengg
ugat), uang sebesar Rp.
3000.000.000,- (tiga
milyar rupiah), dengan
bukti Surat Tanda
Terima 3 (tiga)
sertifikat tanah (obyek
sengketa) untuk
disimpan sebagai
jaminan pembayaran
hutang tertanggal 11
Mei 2007 ;

c. Surat Bukti P-17 sampai
dengan P-27, Bukti
Tanda Terima Uang
Angsuran/Cicilan Bunga
Pinjaman dari I KETUT
SANDHI (ayah Para
Pemohon Kkasasi/Para
Terbanding/para
Penggugat), dan menurut
pertimbangan hukum
halaman 35 Alinia I

Hal. 27 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Judex Facti
Tingkat I, yang pada
pokoknya menyatakan
yakni ayah Para Pemohon
Kasasi / Para
Terbanding / para
Penggugat semasa
hidupnya sudah membayar
bunga dari hutangnya
yakni mulai 15 Mei 2007
sampai dengan tanggal
12 Juni 2007 sejumlah
Rp. 93.260.000 (bukti
P. 17 sampai dengan
P.27) ;

d. Surat Bukti P.6, Surat
Keterangan Waris, yang
pada pokoknya
menyatakan bahwa I
KETUT SANDHI (ayah
Penggugat/Terbanding/
Pemohon Kasasi)
meninggal dunia tanggal
16 Juni 2007 (Vide
Pertimbangan Hukum
Judex Facti Tingkat I,
halaman 33 Alinea V) ;

e. Pertimbangan hukum
Judex Facti Tingkat
Putusan a quo dan
Pertimbangan hukum
Judex Facti Tingkat I
pada haman 35 Alinea
III Putusan a quo yang
pada pokoknya
menyatakan yakni

Hal. 28 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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)



berdasarkan keterangan Saksi EKO TJAHYONO adalah sebagai SAKSI dan melihat sendiri dalam perjanjian pinjam meminjam antara Tergugat I/ Pembanding I/Termohon Kasasi I (Ir. POERWADI DOJONEGORO) dengan I KETUT SANDHI (ayah Para Pemohon Kasasi/para Terbanding/ para Penggugat) ;

- f. Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat I pada halaman 35 Alinea IV Putusan a quo yang pada pokoknya menyatakan yakni Saksi ZAENAL ARIFIN dan EKO DOJONEGORO, adalah selain mengetahui sendiri juga turut sebagai saksi dalam Akta Pengakuan Hutang ;
- g. Bahwa pertimbangan hukum halaman 19 dan 20 Putusan Judex Facti Tingkat II, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Bukti TI -5, TI-7 dan TI-9 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, No.2,4,6 tertanggal 11

Hal. 29 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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)



Mei 2007 tersebut adalah tidak lepas dan diterbitkan dalam waktu yang bersamaan dengan terbitnya Surat Bukti TI- 4, TI- 6 dan TI- 8 berupa Surat Kuasa Mutlak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tanggal 11 Mei 2007.

Faktanya bahwa semua Bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Mutlak tersebut di atas dibuat tidak lepas dan dalam waktu yang bersamaan dengan Surat Pengakuan Hutang, tanggal 11 Mei 2007 (Bukti P,7) ;

h. Bahwa Akta- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut (bukti TI.5, TI.7, dan TI.7) adalah diterbitkan oleh Para Termohon Kasasi (Para Pembanding/Para Tergugat dan Turut Tergugat) atas dasar Perjanjian sebab yang palsu atau causa yang tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan Pasal 1320 ke-4 KUPerdata dan oleh karena itu perbuatan Para Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau melanggar

Hal. 30 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Pasal 1365 KUHPertada
(vide pertimbangan
hukum dan kesimpulan
Judex Facti Tingkat I
pada halaman 39 Alinea
IV Putusan Rerkara a
guo) ;

- i. Pertimbangan hukum dan kesimpulan pada halaman 39 Alinea terakhir Putusan Judex Facti Tingkat I, yang pada pokoknya menyatakan yakni bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, No.2, 4, 6 tertanggal 11 Mei 2007 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- j. Pertimbangan hukum dan kesimpulan Judex Facti Tingkat I pada halaman 40 Alinea II. yang pada pokoknya menyatakan yakni ternyata tidak terbukti adanya perjanjian jual beli atas obyek sengketa antara orang tua Para Penggugat (ayah Para Pemohon Kasasi) dengan para Tergugat / Para Termohon Kasasi, dan yang terbukti adalah hutang piutang (vide

Hal. 31 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



bukti P-7) ;

k. Bahwa sebagai bukti adanya jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa antara Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (POERWADI DOJONEGORO) dengan Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II (ISMOYO HARY ANTO) adalah Akta Jual Beli No. 026, 027, 028 tertanggal 21 September 2007 ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas sehingga dapat disimpulkan yakni setelah meninggalnya I KETUT SANDHI (orang tua Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat), tanggal 16 Juni 2007, maka alas hak untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (POERWADI DOJONEGORO) kepada Termohon Kasasi II/Pembanding II/ Tergugat II (ISMOYO HARYANTO) adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, No.2, 4, 6 tertanggal 11 Mei 2007 dan Surat Kuasa Mutlak, tanggal 11 Mei 2007 ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jual beli tersebut di atas adalah tidak sah (batal demi hukum) karena dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. No.2, 4, 6 tertanggal 11 Mei 2007 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Surat Kuasa Mutlak mengenai peralihan hak atas tanah yang telah dilarang oleh peraturan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, dan melanggar Pasal 1320 ke-4 KUHPerdata. Apalagi semua Akta- Akta tertanggal 11 Mei 2007 tersebut diterbitkan karena didahului adanya

Hal. 32 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



pinjam-meminjam, tertanggal 11 Mei 2007 (bukti P.7) dengan barang-barang agunan yang dijadikan sebagai obyek jual beli ;

Bahwa, seandainya benar "*quod non*" Perjanjian Pengikatan Jual Beli, No.2, 4, 6 tertanggal 11 Mei 2007 dan Akta Jual Deli No. 026, 027, 028, tertanggal 21 September 2007 tersebut adalah sah. Apakah Surat Bukti berupa Perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, 11 Mei 2007 tersebut di atas dapat dikatakan sebagai bukti Hak Milik atas tanah dan bangunan obyek sengketa ? Hal ini berbeda dengan Akta Jual Beli. Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud belum terjadi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan obyek sengketa dari I KETUT SANDHI (orang tua Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) kepada Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (Ir. POERWADI DOJONEGORO), maka jual beli dengan ISMOYO HARYANTO (Termohon Kasasi II/Pembanding II/ Tergugat I tersebut adalah tidak sah (batal demi hukum) ;

Bahwa, seandainya benar "*quod non*" Perjanjian pengikatan Jual Beli tanggal 11 Mei 2007 tersebut merupakan surat bukti hak milik, kenapa masih ragu sehingga masih diterbitkan lagi surat kuasa mutlak, tanggal 11 Mei 2007 ? Padahal terbitnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 11 Mei 2007 dan Kuasa Mutlak, tanggal 11 Mei 2007 atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut karena dilatar belakangi (*ada hubungan causautas*) dengan adanya Pinjam Meminjam Uang (Surat Pengakuan Hutang, tanggal 11 Mei 2007) dengan jaminan/agunan tanah dan bangunan obyek sengketa (Bukti P.7 dan P.8) ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, maka Jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa dengan menggunakan "Surat Kuasa Mutlak" tersebut di atas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan :

- Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 ;

Hal. 33 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



- Pasal 1320 ke-4 KUH Perdata.

sehingga perbuatan hukum jual-beli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka, jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Ir. POERWADI DOJONEGORO (Termohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat I) kepada pihak ketiga (Termohon Kasasi II / Pembanding II / Tergugat II (ISMOYO HARYANTO) adalah cacat hukum/batal demi hukum, oleh karenanya maka Akta Jual Beli No. 026, 027, 028 tertanggal 21 September 2007 tersebut adalah tidak sah/batal demi hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka kesimpulannya yakni bahwa Para Pemohon Kasasi / Para Terbanding / Para Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah-tanah dan bangunan obyek sengketa.

Bahwa, dengan berdasarkan uraian di atas maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Agung RI berkenan untuk menerima keberatan Para Pemohon Kasasi tersebut.

KESIMPULAN.

Bahwa dengan batalnya demi hukum jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa melalui "Surat Kuasa Mutlak" tersebut, maka bubungan hukum yang terjadi dalam kasus di atas adalah berupa bubungan hukum hutang-piutang uang dengan tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai agunannya (*vide Jurisprudensi*).

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

mengenai alasan-alasan ke I sampai dengan ke III :

bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dengan alasan akta Perjanjian Pengikatan jual-beli No.2, 4, 6 (*vide* bukti T.I- 5, T.I- 6 dan T.I- 7) masing-masing tanggal 11 Mei 2007 adalah sah dan tidak melawan hukum (halaman 15 putusan Pengadilan Tinggi), telah salah menerapkan hukum oleh karena fakta yang terungkap di persidangan Pengadilan Negeri adalah hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum antara Ir. I Ketut Sandhi dengan Tergugat I Ir. Poerwadi Djojonegoro adalah merupakan hubungan hukum hutang piutang (P.7 dan P.8) berupa pengakuan hutang selama 6 bulan dengan bunga 2,67% per bulan dan bunga tersebut telah dibayar sampai dengan tanggal 12 Juni 2007 sebesar Rp.93.260.000,- (P.17 sampai dengan P.27) ;

Bahwa adalah tidak logis apabila pada tanggal 11 Mei 2007 itu juga dibuat lagi akte No.2, 3 dan 4 berupa perjanjian jual beli atas obyek sengketa tanpa dilakukan pembatalan lebih dahulu terhadap surat pengakuan hutang No.009/2007 tanggal 11 Mei 2007, yang telah dibayar bunganya selama 1 (satu) bulan itu juga tidak logis akta jual- beli No.2, 3, 4 dan 6 dibuat pada hari dan tanggal yang sama dengan Surat Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Ir. Poerwadi Djojo Negoro dan Ir. I. Ketut Sandhi tersebut ;

Bahwa menurut hukum seharusnya dengan meninggalnya Ir. I Ketut Sandhi pada tanggal 16 Juni 2007 maka akta kuasa persetujuan untuk menjual No.12 tanggal 30 April 2007 (T.I- 4) tersebut, berakhir (Pasal 1813 KUHPerdato jo. Pasal 1819 KUHPerdato) dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menerbitkan akta jual- beli, atas obyek sengketa karena obyek sengketa sudah harus beralih kepada ahliwarisnya yaitu para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : I. Putu Ngurah Sutisna dan kawan, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.134/Pdt/2009/PT.Sby. tanggal 27 Mei 2009 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.340/Pdt.G/ 2008/PN.Sby tanggal 23 Desember 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi/para

Hal. 35 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. **I PUTU NGURAH SUTISNA**, 2. **JUTAKA KETUT SIDHARTA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.134/Pdt/2009/ PT.Sby. tanggal 27 Mei 2009 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.340/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 23 Desember 2008;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhum Ir. I Ketut Sandhi, M.Sc yang meninggal dunia pada tanggal 16 Juni 2007 ;
3. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan sah atas surat pengakuan hutang antara Ir. I Kentut Sandhi, M.Sc dengan Ir. Poerwadi Djojonegoro sebagaimana dalam legalisasi oleh Notaris Probo Nariasari, SH dengan Nomor 009/2007 tertanggal 11 Mei 2007 ;
5. Menyatakan proses transaksi atas terbitnya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Moch. Didit Ervandhi, SH/Turut Tergugat adalah tidak sah/cacat

Hal. 36 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas 3 (tiga) sertifikat tanah yang telah berganti nama menjadi atas nama Tergugat II antara Lain :

- a. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.67/Kelurahan Ketintang, seluas 419 m², sebagaimana diuraikan 2 Februari 1991 Nomor 604/S/1992 terletak di Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya.
 - b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.76/Kelurahan Ketintang, seluas 252 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 September 1992 Nomor 1596/1992, terletak di Kelurahan Ketintang, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya.
 - c. Sebidang tanah Hak Milik No.1438/Kelurahan Ketintang seluas 308 m², sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 September 1992 Nomor 1597, terletak di Kelurahan Ketintang, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya.
6. Menghukum Tergugat- I, Tergugat- II dan Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan ketiga sertifikat tanah tersebut di atas dalam keadaan baik dan tanpa syarat kepada Para Penggugat dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi ;
 7. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan ini ;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Surabaya ;
 9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Hal. 37 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

DALAM REKONVENSİ :

Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Menghukum para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 15 Desember 2010** oleh **H. Abdul Kadir Mappong,SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.**, dan **Dr. Artidjo Alkostar,SH.,LLM.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

ttd./

ttd./ Dr. Artidjo Alkostar,SH.,LLM. H.

Abdul Kadir Mappong,SH.

Biaya- biaya :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

ttd./ Budi Hapsari, SH.

2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

3. Administrasi kasasiRp.489.000,-

J u m l a h..... Rp.500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Hal. 38 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

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

SOEROSO ONO, SH.MH.

NIP : 040.044.809

Hal. 39 dari 26 hal. Put. No.1786
K/Pdt/2010

