



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 60 / Pdt. / 2012 / 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 seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

Ny. LIE GWAN alias LIEM I KHIM, beralamat di Jalan Trunojoyo No. 83,

Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun,

----- Tergugat

tersebut telah memberikan kuasa kepada **SUGENG NUGROHO, SH.** Advokat, Anggota **PERADI**

(Perhimpunan Advokat Indonesia) berkantor pada Kantor

“Yayasan Grahadi Brawijaya” Biro Konsultasi &

Bantuan Hukum beralamat Komplek Pondok Mutiara

Blok. RA –Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 22 Maret 2011, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT / PEMBANDING ; -----

----- **M E L A W A N** -----

1. **Drg. SULISTIONO, SpBM.,**

NIK.13.5010.020744.0001, pekerjaan dosen, beralamat di
Jalan Gading No.8, Kota Yogyakarta, disebut sebagai
PENGUGAT I ; -----

2. **SULISTIJARNI,**

NIK.12.5002.600649.0002, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan
Pramuka Tambi No.21 Gulun, Kecamatan Taman, Kota Madiun,
disebut sebagai, **PENGUGAT II ;** -----

3. **SULISTYO WINARNO,**

NIK.357703.291051.0001, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan
Ponorogo RT.003 RW.01, Kelurahan Josenan, Kecamatan

Taman



Taman, Kota Madiun, disebut sebagai PENGGUGAT III ; -----

4. SULISTIANTO,

NIK. 12.5002.0353.0002, pekerjaan swasta, beralamat di
Gang Langgar Perujakan RT.001 RW. 09, Kelurahan Pekelongan,
Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon, disebut sebagai,
PENGGUGAT IV ; -----

5. SULISTYO BINTORO,

NIK.12.5002.111256.0001, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan
Pramuka Tambi No.21 Gulun, Kecamatan Taman, Kota Madiun,
disebut sebagai, PENGGUGAT V ; -----

6. SULISTIORINI,

NIK.09.5404.550562.07.60, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan
Amalia, RW.011, Pengilingan, Cakung, Jakarta Timur, disebut
sebagai, PENGGUGAT VI ; -----

7. WIWIK SULISTIANA,

pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Ponorogo
No.68B RT.003 RW.01, Kelurahan Josenan, Kecamatan Taman,
Kota Madiun, disebut sebagai, PENGGUGAT VII ; -----

8. ERNI RATNA YANUARTI,

NIK. 33.7205 440170.0002, pekerjaan ibu rumah tangga,
beralamat di Gang Kutai Tengah 2 No.13 RT.006 RW.08,
Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjar Sari, Kota Surakarta,
disebut sebagai, PENGGUGAT VIII ; -----

9. ERNAWAN RAHMAN OKTAVIANTO,

pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Mayjen Sungkono No.163
RT.014 RW.05, Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manguharjo, Kota Madiun, disebut sebagai, PENGUGAT IX ;

10. **ERLINA MAYA NOVITA,**

NIK.35.7703.551174.0003, pekerjaan ibu rumah tangga,
beralamat di Jalan Parkit BA 46 KA, Desa Kembangan,

Kecamatan

Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, disebut sebagai

PENGUGAT X ; -----

11. **ERNAWATI DYAHMARTATI,**

NIK.33.72054.50378.0006, pekerjaan swasta, beralamat di
Pundung Gede RT.002 RW.15, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan
Banjarsari, Kota Surakarta, disebut sebagai, PENGUGAT XI ;

Para Pengugat telah memberikan kuasa kepada : -----

1. LAYUNG PURNOMO, SH. ; -----
2. YAKOB RIHWANTO, SH. ; -----
3. SUDJADI WISNU MURTI, SH. ; -----
4. AGUNG DWI PURWANTO, SE.SH. ; -----
5. BAYANG ARI WIJAYA, SH. ; -----

Para Advokat tersebut telah berkantor pada Kantor Hukum
LAYUNG & REKAN, beralamat di Pacific building lt. 4, Suite
415, Jl. Laksda Adisucipto No. 147 Yogyakarta, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Desember 2011, selanjutnya
disebut sebagai -----

PARA PENGUGAT / TERBANDING ; -----

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang
berhubungan dengan perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Februari 2011, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun pada tanggal 14 Februari 2011, dibawah register perkara No.7/Pdt.G/2011/PN. Kd.Mn, t e l a h mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa H.Rahad Effendi Joesuf meninggal dunia di Madiun, dengan meninggalkan ahli waris 9 (sembilan) orang, y a k n i :

1.1 Ny.Rahad Effendi Joesuf/Ny.Tuti Widowati istri ;

.2. Drg.

1.2 Drg.Sulistiono,SP.BM anak ;

.3 Sulistiarso anak ;

.4 Sulistiarni anak ;

.5 Sulistio Winarno anak ;

.6 Sulistianto anak ;

.7 Sulistio Bintoro anak ;

.8 Sulistiorini anak ;

.9 Wiwik Sulistiana anak ;

(vide bukti P-1 surat keterangan waris) ; -----

2. Bahwa pada hari Senin, tanggal 26-Januari-2004, Sulistiarso meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang anak yaitu :

2.1. Erni Ratna Yanuarti ; -----

.2. Ernawan Rahman Oktavianto ; -----

.3. Erlina Maya Novrita ; -----

.4. Ernawati Dyah Martati ; -----

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

yang kesemuanya merupakan ahli-waris pengganti dari almarhum

Sulistiarso dalam hal “ *boedel* ” harta pusaka ; -----

(*vide* bukti P-2 surat keterangan kematian dan bukti P-3 surat keterangan ahli waris) ; -----

3. Bahwa selain meninggalkan ahli waris tersebut diatas, H.Rahad Effendhie Joesoef, juga meninggalkan harta warisan, yang salah satunya berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.1412, luas 1.538 m2 atas nama pemegang hak H.Rahad Effendhie Joesoef, yang terletak di Jalan Trunojoyo No.83, Pandean, Kecamatan Taman, Kabupaten Madiun dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Parit (sungai kecil) ; -----

Sebelah Timur : Tanah kosong ; -----

Sebelah Selatan : Lapangan badminton ; -----

Sebelah Barat : Jalan Trunojoyo ; -----

yang telah beralih kepemilikannya dikarenakan turun waris dan atau

karena

karena pewarisan menjadi atas nama :

3.1 Ny.Tuti Widowati ; -----

3.2 Drg.Sulistiono,Sp.BM ; -----

3.3 Sulistiarso ; -----

3.4 Sulistiarni ; -----

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

3.5 Sulistio Winarno ;

3.6 Sulistianto ;

3.7 Sulistio Bintoro ;

3.8 Sulistiorini ;

3.9 Wiwik Sulistiana ;

(vide bukti P-4 Sertifikat Hak Milik) untuk selanjutnya sebidang tanah dan bangunan tersebut disebut sebagai obyek sengketa ; -----

4. Bahwa semasa hidupnya Tuan H.Rahad Effendie Joesoef pernah menyewakan obyek sengketa tersebut diatas kepada Tuan Lie Gwan Hie pada sekitar tahun 1950 sampai dengan Tuan Lie Gwan Hie meninggal dunia, yang kemudian diteruskan oleh Tergugat sampai dengan tahun 1998 ;

5. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum H.Rahad Effendhie Joesoef dan selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan tersebut pada posita No.3 atau obyek sengketa, tidak pernah melakukan perikatan dalam bentuk apapun dengan Tergugat maupun pihak lainnya, termasuk anak-anak Tergugat ; ---

6. Bahwa setelah masa sewa berakhir Para Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Para Penggugat, namun Tergugat menolak dengan alasan yang tidak jelas ;

7. Bahwa atas peristiwa tersebut menunjukkan Tergugat telah beritikad tidak baik dan telah menempati obyek sengketa dengan tanpa alas hak dan tanpa ijin Para Penggugat selaku pemilik atas obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan

hukum



hukum ; -----

8. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa tersebut dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2011 (12 tahun) telah membuat Para Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut :

- 8.1. Kerugian materiil : -----
Sewa per tahun Rp.10.000.000,- x 12 tahun Rp. .000.000,- ; --
(seratus dua puluh juta rupiah) ; -----
- 8.2. kerugian immateriil : Rp.1.000.000.000,- ; -----
(satu milyar rupiah) ; -----

sehingga total kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sejumlah Rp.1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) ; -----

8. Bahwa sudah seharusnya dan sepantasnya Tergugat membayar ganti-rugi atas per- buatan melawan hukum yang dilakukannya tersebut, yakni dengan membayar ganti-rugi, baik materiil maupun immateriil sejumlah Rp.1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat ; -----
9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat tersebut di atas, maka Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat haruslah mengosongkan dan mengembalikan/menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun, apabila diperlukan dengan menggunakan bantuan aparaturnegara ; -----
10. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan kuat, maka sudah seharusnya putusan perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum dari Tergugat kepada pihak lain dengan melawan hukum ; -----
11. Bahwa untuk lebih terjaminnya kepastian hukum, maka Tergugat harus membayar uang paksa “ *dwangsom* ” kepada Para Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per - hari, setiap Tergugat lalai dalam

melaksanakan



melaksanakan isi putusan terhitung putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan ; -----

12. Bahwa dikarenakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul ; -----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Madiun untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut : -----

P R I M A I R : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.1412, luas 1.538 m2 atas nama pemegang hak : -----

2.1 Ny.Tuti Widowati ; -----

.2 Drg.Sulistiono,Sp.BM ; -----

.3 Sulistiarso ; -----

.4 Sulistiarni ; -----

.5 Sulistio Winarno ; -----

.6 Sulistianto ; -----

.7 Sulistio Bintoro ; -----

.8 Sulistiorini ; -----

.9 Wiwik Sulistiana ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Trunojoyo No.83, Pandean, Kecamatan Taman,

Kota Madiun dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Parit (sungai kecil) ; -----

Sebelah Timur : Tanah kosong ; -----

Sebelah Selatan : Lapangan badminton ; -----

Sebelah Barat : Jalan Trunojoyo ; -----

3. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum ;

4. Menghukum

4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa tanpa syarat dan beban apapun kepada Para Penggugat, apabila perlu menggunakan bantuan aparaturnegara ;

5. Menghukum Tergugat membayar ganti-rugi baik materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) ;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum “ *uitvoerbaar bij voorraad* ” dari Tergugat ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa “ *dwangsom* ” kepada Para Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan ;

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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini ;

SUBSIDAIR : -----

Mohon putusan seadil-adilnya “ *ex aequo et bono* ” ; -----

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawabannya pada tanggal 21-Juni-2011, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa Tergugat menolak keras dalil-dalil gugatan Para Penggugat seluruhnya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas dan terkesan Para Penggugat tidak memahami permasalahan yang sebenarnya ;

3. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat pada posita angka “ 4 ”, bahwa semasa hidupnya Tuan H.Rahad Effendi Joesoef pernah menyewakan obyek sengketa tersebut diatas kepada Tuan Lie Gwan Hie pada sekitar tahun 1950 sampai dengan Tuan Lie Gwan Hie meninggal dunia, yang kemudian diteruskan oleh Tergugat sampai dengan tahun 1988”,

1988 “, adalah benar, namun kemudian pada tahun 1999 sewa atas obyek sengketa tersebut telah diperpanjang oleh Tergugat dengan Ny.H.Rahad Effendhi Joesoef sampai akhir tahun 2006, kemudian pada tahun 2004 masa sewa diperpanjang lagi yang berlaku dari tahun 2007 sampai akhir 2023 ;

4. Bahwa dengan fakta hukum tersebut diatas, maka penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu,

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

Tergugat menolak keras jika penguasaan atas obyek sengketa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan atau merugikan Para Penggugat ;

5. Bahwa atas dasar uraian diatas, maka gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI : -----

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat sebagaimana terurai pada bagian eksepsi diatas, mohon dianggap terulang kembali pada bagian konpensi ini dan merupakan bagian tak terpisahkan ; -----
- . Bahwa oleh karena keberadaan atau penguasaan Tergugat atas obyek sengketa didasarkan atas alas hak yang sah menurut hukum yaitu perpanjangan sewa, pertama pada tahun 1999 antara Ny.H.Rahad Effendhie Joesoef dengan Ny.Lie Gwan Hie yang akan berakhir tahun 2006 (bukti T-1), kemudian pada tahun 2004 masa sewa diperpanjang lagi untuk masa sewa tahun 2007 sampai akhir tahun 2023 (bukti T-2) dengan demikian penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum atau setidaknya penguasaan Tergugat atas dasar itu Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat ditolak ; -----
- . Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasar, maka tuntutan Para Penggugat agar Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat haruslah ditolak ; -----
- . Bahwa demikian pula tuntutan Para Penggugat agar Tergugat membayar

ganti

ganti rugi senilai sebagaimana disebutkan pada posita angka 8 dan 9 haruslah ditolak ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

. Bahwa demikian halnya terhadap tuntutan Para Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita angka 11 dan 12 haruslah ditolak ; -----

DALAM REKONPENSII : -----

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi dan konsensi diatas, mohon dianggap terulang kembali pada bagian rekonsensi ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ; -----

2. Bahwa disamping penguasaan dan tidak dialihkan obyek sengketa pada pihak lain, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) obyek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan SHM No.2534, atas nama H.Rahad Effendhie Joesoef, Surat Ukur No.1445/Pandean, luas 1374 m2, terletak di Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun atau setempat dikenal dengan Jalan Trunojoyo No.83 Pandean, Taman, Kota Madiun dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan milik Bp.Johan ; -----

Sebelah Timur : Tanah dan bangunan milik H.Rahad Effendhie Joesoef ; -----

Sebelah Selatan : Tanah dan bangunan milik Ch.Soekardjan ; -----

Sebelah Barat : Jalan Trunojoyo, bangunan ruko milik Sdr.Halim, bangunan ruko milik Lim Giok Jing, bangunan ruko milik Joyo Pawiro, bangunan ruko milik Sutris W, bangunan ruko milik Hendra Wijaya, bangunan ruko milik Rusli (toko besi), bangunan ruko milik David ;

3. Bahwa dengan demikian penguasaan Penggugat Rekonsensi atas obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum yaitu adanya perpanjangan masa sewa yang baru akan berakhir tahun 2023, juga telah terjadi kesepakatan tidak tertulis dengan Para Tergugat Rekonsensi (Tergugat-III Rekonsensi), setuju obyek sengketa dibeli oleh Tergugat Konsensi

dengan



dengan harga Rp.1.500.000.000,- ; -----

4. Bahwa atas dasar kesepakatan itu kemudian pada tahun 2007 dan tahun 2008 direalisasi dengan pembayaran uang muka/tanda jadi pembelian obyek sengketa oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi pada saat itu pembayaran dilakukan oleh Sdr.Edi Susanto, menantu Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi (T-3) ;

5. Bahwa perikatan sewa yang sudah dilaksanakan antara Penggugat Rekonsensi dengan Para Tergugat Rekonsensi ini dibenarkan menurut hukum sesuai dimaksud :

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I : -----

Nomor register : No.277/K/PDT/1984 ; -----

Tanggal putusan : -Juni-1985 ; -----

Pokok masalah : Sewa-menyewa (Pemberhentian sewa-menyewa);

Kaidah Hukum : Dalam hal ini Pasal 1579 BW berlaku terhadap perjanjian sewa tersebut yakni, yang menyewakan tidak dapat meng- hentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan ;

6. Bahwa dengan adanya transaksi pembayaran uang muka/tanda jadi pembelian atas obyek sengketa, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi selaku pembeli beritikad baik telah berusaha untuk menanyakan kepada Para Tergugat Rekonsensi yang dalam hal ini dengan Tergugat-III Rekonsensi, kapan dilaksanakan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT dilaksanakan, tetapi Para Tergugat Rekonsensi selalu mengulur-ulur waktu dengan bermacam-macam alasan dan sampai sekarang ini tanpa ada realisasinya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai penyewa yang juga telah membayar uang muka / tanda jadi pembelian obyek sengketa mendapat prioritas pertama dan selaku pembeli yang beritikad baik, menuntut segera dilaksanakan transaksi jual-beli di hadapan Notaris/PPAT yang

ditunjuk

ditunjuk bersama, setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap
(*inkracht* *van* *gewijsde*) ;

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pembeli beritikad baik, akan menitipkan uang pelunasan sebesar Rp.1.500.000.000,- di Pengadilan Negeri Kota Madiun untuk pembelian tanah dan rumah seluas 1.538 m2, terletak di Jalan Trunojoyo No.83, Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, sebagaimana dimaksud :

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I : -----

Nomor register : 1230 K/SIP/1980 ; -----

Tanggal putusan : -Maret-1982 ; -----

Pokok masalah : Itikad baik dalam jual-beli ; -----

Kaidah hukum : Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum ; -----

9. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Madiun untuk menyatakan Para Tergugat Rekonpensi tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;

10. Bahwa atas fakta hukum yang terungkap, Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi, perbuatan seperti ini menunjukkan itikad buruk Para Tergugat Rekonpensi, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Madiun menyatakan putusan ini dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi

(*uitvoerbaar bij voorraad*) ; -----

11. Bahwa oleh sebab Para Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang kalah, maka mohon Pengadilan Negeri Kota Madiun menyatakan Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Maka atas dasar keterangan dan fakta hukum terurai diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut : -----

DALAM

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI : -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita-jamian (*conservatoir beslag*) obyek sengketa milik Para Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan SHM No.2534, atas nama H.Rahad Effendhie Joesoef Surat Ukur No.1445/Pandean, luas 1374 m2, terletak di Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan Jalan Trunojoyo No.83 Pandean,

Taman, Kota Madiun atau obyek sengketa, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan milik Bp. Johan ; -----

Sebelah Timur : Tanah dan bangunan milik H. Rahad Effendhie

Joesoef ; -----

Sebelah Selatan : Tanah dan bangunan milik Ch.Soekardjan ; -----

Sebelah barat : Jalan Trunojoyo, bangunan ruko milik Sdr.Halim,
bangunan ruko milik Lim Giok Jing, bangunan ruko
milik Joyo Pawiro, bangunan ruko milik Sutris W,
bangunan ruko milik Hendra Wijaya, bangunan ruko
milik Rusli (toko besi), bangunan ruko milik David ; -

- Menyatakan sah dan mengikat titipan uang pelunasan pembayaran harga jual-beli obyek sengketa di Pengadilan Negeri Kota Madiun sebesar Rp.1.500.000.000,- ;

- Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan tidak tertulis yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat-III Rekonpensi ; -----

- Menyatakan sah dan mengikat pembayaran uang muka / tanda jadi pembelian tahun 2007 dan tahun 2008 atas obyek sengketa ; -----

- Menyatakan

- Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah ingkar janji (wanprestasi) ;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan transaksi jual-beli atas obyek sengketa di hadapan Notaris / PPAT yang akan ditunjuk bersama, setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap

(*inkracht van gewijsde*) ; -----

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

- Menghukum Para Tergugat Rekonsensi tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ; -----
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ; ----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

- Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonsensi membayar secara tanggung renteng atas biaya yang timbul pada perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kota Madiun menjatuhkan putusan pada tanggal 20 September 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN.Mn. dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut ; -----

DALAM KONPENSI : -----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan obyek sengketa yang diberi tanda A-B-C-D-E-F-A dalam pemeriksaan setempat (*plaatselijk opneming en onderzoek / check on the spot*) yang setempat dan dikenal oleh umum di Jalan Trunojoyo No.83, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, dengan batas-batas sebelah : -----

- Utara : dengan Bapak Johan ; -----
- Selatan : dengan tanah milik Ch.Sukarjan ; -----
- Barat



• Barat : dengan Jalan Trunojoyo dan ruko-ruko ; -----

• Timur : dengan tanah milik H.Rahad Effendi Joesoef ; -----

adalah milik Para Penggugat ; -----

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum
(*onrechmatige daad*) ; -----

4. Menghukum Tergugat dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak
daripadanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa
kepada Para Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun, yang jika
perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan alat keamanan negara
(
polisi
) ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar
Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai
melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
(*inkracht van gewisjde*) ; -----

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

I. DALAM REKONPENSI :

• Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

• Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga
kini sejumlah nihil ;

II. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi
untuk membayar biaya-biaya timbul dalam perkara ini
sebesar Rp.1.520.700,- (satu juta lima ratus dua puluh ribu
tujuh ratus rupiah);

Membaca berturut-turut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kota Madiun menerangkan bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 September 2011 terhadap putusan Pengadilan Negeri Kota Madiun tersebut ; -----
2. Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat melalui Jurusita Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa tanggal

Oktober

4 Oktober 2011 telah diberitahukan kepada kuasa Para Penggugat ; -----

3. Memori banding tertanggal 1 Desember 2011 dari kuasa Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun pada tanggal 1 Desember 2011 dan melalui Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman relasnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Para Penggugat pada tanggal 15 Desember 2011 ; -----
4. Kontra memori banding tertanggal 6 Pebruari 2012 dari kuasa Para Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun tanggal 6 Pebruari 2012 dan relasnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Tergugat tanggal 9 Pebruari 2012 ; -----
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kota Madiun yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Nopember 2011 telah diberitahukan kepada kuasa Tergugat dan tanggal 24 Nopember 2011 melalui Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan kepada kuasa Para Penggugat yang berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara ini ; -----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu serta dengan cara yang diatur undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, kuasa Tergugat / Pembanding mengajukan Memori Banding tertanggal 1 Desember 2011 dan kuasa Para Penggugat / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Pebruari 2012 ; -----

Menimbang, bahwa apa yang diuraikan oleh kuasa Tergugat / Pembanding dalam Memori bandingnya, maupun kontra memori banding yang diuraikan oleh kuasa para Penggugat / Terbanding menurut Pengadilan Tinggi tidak perlu dipertimbangkan lagi karena pada dasarnya apa yang menjadi alasan keberatan tersebut sepenuhnya secara tepat telah

dipertimbangkan

dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dan lagi pula tidaklah terdapat

hal-hal yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama tersebut ; ---

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kota Madiun tanggal 20 September 2011 No. 07 / Pdt.G / 2011 / PN.Mn. yang dimohonkan banding tersebut diatas dan Memori Banding dari Kuasa Tergugat / Pembanding dan kontra memori banding dari kuasa para Penggugat / Terbanding tersebut majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat pertama sebagaimana dalam putusannya sudah tepat dan dapat dibenarkan menurut hukum dan selanjutnya untuk menyingkat uraian putusan ini, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, dan lagi pula tidaklah ternyata bahwa Hakim tingkat pertama telah salah dalam menjalankan cara mengadili menurut undang-undang maka putusan Pengadilan Negeri Kota Madiun tanggal 20 September 2011 Nomor : 07 / Pdt.G / 2011 / PN.Mn. yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk **dikuatkan** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Pembanding tetap berada di pihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dibebankan kepadanya ; -----

Memperhatikan pasal dari undang-undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan - ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

----- M E N G A D I L I -----

Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat / Pembanding ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kota Madiun tanggal 20 September 2011 Nomor : 07 / Pdt.G / 2011 / PN.Mn. yang dimohonkan banding tersebut ;

Menghukum Tergugat / Pembanding untuk membayar semua biaya

Perkara

perkara ini pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). -----

Demikian diputus dalam sidang musyawarah majelis hakim pada hari Jum'at tanggal 09 Maret 2012 oleh kami **ABDUL KADIR, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku ketua majelis,

J. LUCIA USMANY, SH.MH. dan **H. NERIS, SH.MH.** masing - masing Hakim Tinggi selaku Hakim anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Pebruari 2012 Nomor : 60 / Pdt.Pen / 2012 / PT.Sby. dan putusannya tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis pada hari itu juga dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh para Hakim anggota tersebut diatas serta **AINUL ARIFIN, SH.** selaku Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

1. **J. LUCIA USMANY, SH.MH.**

ABDUL KADIR, SH.

ttd.

2. **H. NERIS, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI

ttd.

AINUL ARIFIN, SH.

Perincian biaya banding :

1. Materai	Rp.	6.000,-	—
2. Redaksi	Rp.	5.000,-	
3. Pemberkasan	Rp.	139.000,-	
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)



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

Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. JOKO SABAR S. SH.
NIP. 040028213.

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

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)