



PUTUSAN
Nomor 1191 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BOENARTO TEDJOISWORO, bertempat tinggal di Jalan Raya Gubeng Nomor 64 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Pranoto, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Karangmenjangan III Nomor 23-C Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

Pdt. ABDUL CHARLES TAMBUNAN dan **JACOB TOISUTA**, bertempat tinggal di Jl. Kinibalu Nomor 2 Surabaya; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

PEMERINTAH KOTA SURABAYA, cq DINAS PENGELOLAAN TANAH DAN BANGUNAN SURABAYA, yang diwakili oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, Drs. Djumadji, M.M., berkedudukan di Jl. Taman Surya Nomor 1 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Ira Tursilowati, S.H., M.H., Kepala Bidang Pengendalian, 2. Theddy Hasiholan, S.H., kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah, 3. Budi Yusvandayani, S.H., M.Hum., Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan, 4. Wieke Widyawati, S.H., Kepala Seksi Penyuluhan dan Penertiban, 5. Yudhistira, S.H., 6. Yohanes Franklin, S.H., 7. Tejo Soelistyo, S.E., 8. Haryono, Para staf bidang pengendalian, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2014; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Pembanding-Turut Terbanding di muka

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa dahulu Gereja Misi Injili Indonesia disingkat GMII adalah bernama Gereja Pekabaran Injil Indonesia disingkat GPII berdasarkan Akta Perubahan Nomor 170 tertanggal 25 Mei 1993 yang dibuat dihadapan Notaris Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa berdasarkan Rapat Pengurus GPII telah menghasilkan kesepakatan untuk melakukan pembangunan gereja sehingga dibentuklah Panitia Pelaksanaan Pembangunan Gereja yang diketuai oleh Tergugat;
3. Bahwa setelah terbentuknya kepanitiaan Pelaksanaan Pembangunan Gereja yang diketuai oleh Tergugat, kemudian Tergugat mengajukan 3 (tiga) objek tanah yang terletak di Jl. Bratang Wetan Nomor 26 Surabaya, Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11B Surabaya, dan Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11 C Surabaya yang kesemuanya atas nama Joesoep Soeharmanto;
4. Bahwa terhadap 3 (tiga) objek tersebut ditindaklanjuti oleh Penggugat dengan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Joesoep Soeharmanto dengan kesepakatan harga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli Bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Notaris Elly Nangoy, S.H., Notaris di Surabaya (selanjutnya disingkat perjanjian jual beli);
5. Bahwa 3 (tiga) objek tanah tersebut berada dalam satu lokasi atau letaknya menjadi satu kesatuan dengan total luas $\pm 1.185,40 \text{ m}^2$ yang letaknya dikenal dan berdasarkan sebagai berikut:
 - a. Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5.12/90 untuk Jl. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya seluas $\pm 120,80 \text{ m}^2$;
 - b. Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5.12/1990 untuk Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11 B Surabaya seluas $\pm 359,30 \text{ m}^2$;
 - c. Surat Keputusan tertanggal 29 Desember 1990 Nomor 188.45/6050/402.5.12/90 untuk Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11C Surabaya seluas $\pm 705,30 \text{ m}^2$;

Bahwa batas – batas 3 (tiga) objek tersebut adalah sebagai berikut:

- Utara : Jl. Bratang Gede Nomor 24;
- Selatan : Jl. Bratang Gede Nomor 28A;
- Barat : Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11A;

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Jalan Raya Bratang;

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

6. Bahwa karena Tergugat merupakan ketua panitia pelaksanaan pembangunan gereja maka pihak Penggugat menyerahkan sepenuhnya urusan jual beli 3 (tiga) objek sengketa tersebut kepada Tergugat dan Penggugat telah menyerahkan uang sesuai besaran nominal yang disepakati dengan sdr. Joesoep Soeharmanto dalam perjanjian jual beli yang disepakati;
7. Bahwa setelah disepakati perjanjian jual beli tersebut, ternyata Tergugat menyalahgunakan kewenangannya dengan menahan dan menguasai surat – surat tanah tersebut yang seharusnya surat itu dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat untuk melakukan pembangunan gereja;
8. Bahwa pembangunan gereja yang direncanakan Penggugat terhambat oleh perbuatan Tergugat karena proses peralihan atas tanah sewa Kotamadya Surabaya (atau yang dikenal surat ijo) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yang dahulunya atas nama sdr. Joesoep Soeharmanto sampai saat ini masih belum terselesaikan;
9. Bahwa selama ini Penggugat telah berupaya untuk melakukan penyelesaian permasalahan ini dengan Tergugat secara musyawarah mufakat namun hingga saat ini Tergugat tidak beritikad baik dengan menahan dan menguasai surat - surat tanah tersebut tanpa sebab yang jelas;
10. Bahwa karena perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan pembangunan gereja yang direncanakan sejak proses jual beli pada tahun 1992 hingga saat ini belum terlaksanakan sehingga mengakibatkan kerugian yang bersifat materiil dan immateriil bagi Penggugat, dan selain itu juga kerugian yang diderita Penggugat berimbas pada kerugian yang diderita juga oleh Jemaat gereja GMII di wilayah Surabaya dan sekitarnya;
11. Bahwa kerugian material yang diderita Penggugat berupa besaran uang yang dahulu pada tahun 1992 dipergunakan untuk membayar 3 (tiga) objek tanah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang saat ini dapat disamakan dengan uang sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) karena nilai nominal mata uang dan nilai harga tanah dahulu berbeda dengan saat ini;
12. Bahwa kerugian immaterial yang diderita Penggugat sebanding dengan besaran Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) karena perbuatan Tergugat yang mengakibatkan terlambatnya pembangunan gereja berimbas pada perkembangan jemaat GMII di wilayah Surabaya dan terganggunya

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



peribadatan jemaat GMII di wilayah Surabaya;

13. Bahwa karena Penggugat sangat memerlukan tanah Objek sengketa untuk keperluan Jemaat, mohon Majelis Hakim memberikan putusan untuk mengosongkan tanah dari siapapun serta menyerahkan kepada Penggugat dengan keadaan bersih dan kosong;

14. Bahwa atas alasan – alasan tersebut di atas Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 BW:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut";

Maka, Penggugat mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) yang merugikan Penggugat dan menghukum kepada Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan sertifikat – sertifikat 3 (tiga) objek tanah sebagaimana disebut dalam poin 5 gugatan ini kepada Penggugat dan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik material maupun immaterial sebagaimana dalam poin 11 dan 12 di atas serta memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini dan disertai dengan menerbitkan surat tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat;

15. Bahwa untuk menjaga agar tanah objek sengketa tidak dijual dan dialihkan kepada pihak lain, maka mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa, dan didaftarkan kepada Turut Tergugat sebagai pengelola tanah sewa Kotamadya Surabaya;

16. Bahwa dikuatirkan Tergugat tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan maka, mohon kepada Yth Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan isi putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) sebesar 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kiranya putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi atau *verzet* (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah Akta Jual Beli Bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Notaris Elly Nangoy, S.H., Notaris di Surabaya;
4. Menyatakan tanah objek sengketa adalah Milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat mengosongkan tanah Objek Sengketa atau siapapun yang menempati tanah Objek Sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Objek Sengketa yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya berupa:
 - a. Tanah objek sengketa yang terletak dalam satu lokasi atau letaknya menjadi satu kesatuan dengan total luas $\pm 1.185,40 \text{ m}^2$ beralamat di Jl. Bratang Wetan Nomor 26 Surabaya, Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11B Surabaya, dan Jl. Krukah Lama Gang Makam IV Nomor 11 C Surabaya;
7. Menyatakan surat - surat tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat tidak berlaku;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini disertai dengan menerbitkan surat tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat;
9. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian baik material maupun immateriil yaitu sebagai berikut:

Kerugian material, Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
Kerugian immateriil, Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); +
Total kerugian Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah);
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi atau *verzet* ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Gugatan Penggugat cacat formil karena melanggar Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

1. Bahwa yang menjalankan pekerjaan profesi advokat dalam bentuk surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Januari 2014 yang terdaftar dalam register di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby Tanggal 28 Januari 2014 tersebut terdapat beberapa calon advokat peserta magang;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, secara tegas dinyatakan: "Advokat yang dapat menjalankan pekerjaan profesi Advokat adalah yang diangkat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini";
3. Bahwa calon advokat peserta magang adalah jelas bukan Advokat yang diangkat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, karena belum memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;
4. Bahwa dengan demikian maka beberapa calon advokat magang yang menjalankan pekerjaan profesi advokat dalam bentuk menada tangani surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Januari 2014 yang terdaftar dalam register di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 28 Januari 2014 tersebut adalah jelas melanggar Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat. Sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat tertanggal 23 Januari 2014 dimaksud mengandung cacat formil, dan sudah sepatutnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*),

- a. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 23 Januari 2014 yang terdaftar dalam register di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby Tanggal 28 Januari 2014 tersebut mendalilkan dirinya sebagai Gembala Jemaat dan Sekretaris Gereja Misi Injili Indonesia (GMII) tanpa menjelaskan dasar kedudukan ataupun status dan dasar kewenangan atau kompetensinya, sehingga menjadi tidak jelas, apakah Pdt. Abdul Charles Tambunan dan Jacob Toisuta yang mengaku sebagai Gembala Jemaat dan Sekretaris GMII beralamat di Jln. Kinibalu Nomor 2 itu bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dirinya sendiri atau kompeten bertindak untuk dan atas nama GMII selaku lembaga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas alias kabur (*obscur libel*) maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi dan Konvensi tersebut di atas mohon dianggap terulang kembali pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam hal ini adalah didasari oleh adanya perjanjian kesepakatan tanggal 16 Juli 2002, dimana Penggugat Rekonvensi selaku pihak GEKARI telah melakukan pembayaran kepada pihak GMII (Tergugat Rekonvensi) sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan GB BA. 669705 bank BCA . (BUKTI PR-1) dan pihak GMII (Tergugat Rekonvensi) menyerahkan Surat Tanah atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS kepada Tergugat selaku pihak GEKARI, yaitu:
 - Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705,30 m². (bukti PR-2);
4. Bahwa berdasarkan bukti PR-1 dan bukti PR-2 tersebut di atas secara *mutatis mutandis* telah timbul perikatan akibat telah disepakatinya jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu:
 - Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 C

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;

5. Bahwa oleh karenanya maka kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi tersebut, adalah telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif;
6. Bahwa Perjanjian kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi dimaksud adalah Sah menurut hukum, karena terjadi berdasarkan sepakat yang sah, dan di dalamnya tidak ada kekhilafan atau diperolehnya tidak dengan paksaan atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 s/d Pasal 1328 KUHPerdata;
7. Bahwa dengan demikian maka kesepakatan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS yang separo atau setengahnya milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu:
 - Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 C Surabaya, seluas kurang lebih 705,30 m²;Adalah sah menurut hukum;
8. Bahwa berdasarkan Perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, dapat disimpulkan apabila Tergugat Rekonvensi telah menjual haknya kepada Penggugat Rekonvensi untuk memiliki apa yang dibelinya tersebut, dan Tergugat Rekonvensi telah menerima uang pembayarannya (*vide* bukti PR-1). Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk menanda tangani akte jual beli antara Penggugat Rekonvensi selaku pihak pembeli dan Tergugat Rekonvensi selaku pihak penjual;
9. Bahwa meskipun telah diketahui secara baik oleh Tergugat Rekonvensi, apabila berdasarkan perikatan yang timbul dari kesepakatan kedua belah pihak berdasarkan bukti PR-1 dan BUKTI PR-2, namun ternyata Tergugat Rekonvensi tidak kunjung bersedia menandatangani akte jual beli dimaksud;
10. Bahwa atas kelalaian Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi perikatan

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



tentang penandatanganan akta perjanjian jual beli termaksud, maka kepada Tergugat Rekonvensi telah ditegur berulang kali, namun tidak pernah mengindahkannya;

11. Bahwa meskipun Tergugat Rekonvensi telah ditegur berulang kali untuk memenuhi perikatan tentang penandatanganan akte perjanjian jual beli dimaksud ternyata Tergugat Rekonvensi tetap melalaikannya, atau Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, yaitu:

- Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
- Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
- Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;

12. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tetap melalaikannya, atau Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, yaitu:

- Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
- Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
- Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;

maka hal itu telah cukup membuktikan apabila Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji (*wanprestasi*);

13. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi lalai untuk memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo, atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, maka Tergugat Rekonvensi wajib mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada Penggugat Rekonvensi;

14. Bahwa adapun besarnya kerugian yang ditanggung/diderita oleh Penggugat



Rekonvensi dan karenanya harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi adalah total sebesar Rp7.200.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian yang timbul sebagai akibat ingkar janji (*wanprestasi*) yang dihitung berdasarkan perhitungan apabila dengan disewakan tanah yang bersangkutan seluas 1.185 m², maka Penggugat Rekonvensi bisa mendapatkan uang sewa minimal sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pertahun. Maka dengan lainnya Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi perikatannya sejak tahun 2002 sampai sekarang tahun 2014 telah berlangsung selama 12 tahun adalah berjumlah: 12 tahun X Rp350.000.000,00 = Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi yang tidak ternilai harganya, dan apabila diuangkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi agar tidak sia-sia, karena sangat dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi beritikad buruk dan tetap melalaikannya, maka dimohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memberikan penetapan untuk memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya agar menunjuk Juru Sita atau Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan Sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas: Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Kinibalu Nomor 2 Surabaya;

16. Bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya putusan secara tepat waktu bilamana gugatan ini dikabulkan nantinya, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai terlaksananya pemenuhan putusan oleh Tergugat Rekonvensi;

28. Bahwa karena gugatan ini adalah cukup beralasan dan telah didasarkan pada bukti-bukti yang akurat, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, untuk memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

29. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *a quo*, maka harus dihukum untuk membayar biaya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada :

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberi Penetapan untuk memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya agar menunjuk Juru Sita atau Juru Sita pengganti Pengadilan Negeri Surabaya disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan Sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas: Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Kinibalu Nomor 2 Surabaya. Dan kemudian memberitahukan tentang Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang membidangi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Surabaya tersebut
3. Menyatakan perjanjian kesepakatan jual beli atas separoh atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu:
 - Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
 - Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11 C Surabaya, seluas kurang lebih 705,30 m², adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi karena ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonvensi total sebesar Rp7.200.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian yang timbul sebagai akibat ingkar janji (*wanprestasi*) yang dihitung berdasarkan perhitungan apabila dengan disewakan tanah yang

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan seluas 1.185 m², maka Penggugat Rekonvensi bisa mendapatkan uang sewa minimal sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pertahun. Maka dengan lainnya Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi perikatannya sejak tahun 2002 sampai sekarang tahun 2014 telah berlangsung selama 12 tahun adalah berjumlah: 12 tahun X Rp350.000.000,00 = Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi yang tidak ternilai harganya, dan apabila diuangkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari pembangkangannya untuk melaksanakan isi putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.SBY. tanggal 23 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Kuasa Hukum Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk Membayar biaya perkara sebesar Rp706.000,00 (tujuh ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 322/PDT/2015/PT.SBY tanggal 29 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby *juncto* Nomor 322/PDT/2015/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 20 Januari 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Februari 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya *cq* Pengadilan Negeri Surabaya ternyata salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam pertimbangan hukumnya tentang kasus posisi perkara gugatan *a quo*, sehingga amar putusannya merugikan Pemohon Kasasi;
2. Bahwa oleh karena permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi ini diajukan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Pasal 46 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, maka menurut hukum permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi haruslah dinyatakan dapat diterima;
3. Bahwa Pemohon Kasasi bersama ini menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 322/PDT/2015/PT.SBY Tanggal 29 September 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 23 Juli 2014 tersebut, disebabkan oleh beberapa alasan sebagai berikut di bawah ini :
4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 23 Juli 2014 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya Nomor 322/PDT/2015/PT.SBY tanggal 29 September 2015 tersebut didasari pertimbangan hukum:

- Menimbang, bahwa dari uraian posita dan petitum seperti tersebut di atas, saling bertentangan satu sama lainnya sehingga menurut Majelis Hakim gugatan seperti itu belum memenuhi syarat formil Surat Gugatan;
 - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berkesimpulan bahwa Surat Gugatan Penggugat belum memenuhi syarat formil gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Demikian juga Dalam Rekonvensi halaman 36 Surat Putusan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Sby yang menyatakan: Bahwa karena materi gugatan rekonvensi pada pokoknya sama dasarnya dengan gugatan dalam Konvensi yaitu asset GPII yang tertuang dalam Akta jual Beli Bangunan atas Tanah Sewa Kota Surabaya Nomor 54 tanggal 28-1-1992 (*vide* bukti T-7 *Juncto* Bukti P-1) dan telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi dan dinyatakan belum dapat memenuhi syarat formil, sehingga dalam gugatan rekonvensi ini juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena dalam pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara akan tetapi yang menyatakan bahwa dari uraian posita dan petitum saling bertentangan satu sama lainnya sehingga menurut *Judex Facti* gugatan seperti itu belum memenuhi syarat formil surat gugatan, adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah menerapkan atau melanggar hukum karena kontradiktif dan melampaui tuntutan pihak. Karena putusan negatip yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*) seharusnya merupakan pengakhiran putusan yang diminta melalui eksepsi. Padahal tidak ada eksepsi dari Turut Tergugat/Termohon Kasasi II yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan tersebut;
6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku juga dikarenakan obyek sengketa yang sebenarnya berdasarkan Akte Jual Beli bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 Tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Elly Nangoy. S.H., Notaris di Surabaya, adalah berupa bangunan rumah di atas 3 (tiga) bidang tanah hak sewa dari Kotamadya Surabaya;
7. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dengan demikian adalah hak atas bangunan dan hak untuk memakai tanah yang di atasnya berdiri bangunan

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Elly Nangoy. S.H., Notaris di Surabaya berdasarkan Akte Jual Beli bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 Tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Elly Nangoy. S.H., Notaris di Surabaya;

8. Bahwa Akte Jual Beli Bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 Tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Elly Nangoy. S.H., Notaris di Surabaya tersebut adalah benar dan sah menurut hukum, dan tidak kena mengena dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang terbit kemudian dan yang tidak bisa berlaku surut (*retroaktif*), yakni Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor: 1 tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah;
9. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli Bangunan Atas Tanah Sewa Kotamadya Surabaya Nomor 54 Tanggal 28 Januari 1992 dihadapan Elly Nangoy. S.H., Notaris di Surabaya tersebut adalah benar dan sah menurut hukum, maka secara *mutatis mutandis* telah timbul perikatan akibat telah disepakatinya jual beli bangunan di atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS milik Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I kepada Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi, yaitu :
 1. Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
 2. Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
 3. Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;
10. Bahwa oleh karenanya maka kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I dan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi termaksud adalah dengan demikian telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif;
11. Bahwa Perjanjian kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I dan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi dimaksud adalah sah menurut hukum, karena terjadi berdasarkan sepakat yang sah, dan di dalamnya tidak ada kekhilafan atau diperolehnya tidak dengan paksaan

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 s/d Pasal 1328 KUHPerdara;

12. Bahwa dengan demikian maka kesepakatan jual beli bangunan di atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS yang separo atau setengahnya milik Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I kepada Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi, yaitu :

1. Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
2. Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
3. Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705,30 m²;

Adalah sah menurut hukum;

13. Bahwa berdasarkan Perjanjian antara Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I dan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi dimaksud, dapat disimpulkan apabila Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I telah menjual haknya kepada Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi untuk memiliki apa yang dibelinya tersebut, dan Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I telah menerima uang pembayarannya. Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I berkewajiban untuk menanda tangani akte jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi selaku pihak pembeli dan Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I selaku pihak penjual;

14. Bahwa meskipun telah diketahui secara baik oleh Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I, apabila berdasarkan perikatan yang timbul dari kesepakatan kedua belah pihak, namun ternyata Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I tidak kunjung bersedia menanda tangani akte jual beli dimaksud;

15. Bahwa atas kelalaian Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I untuk memenuhi perikatan tentang penandatanganan akta perjanjian jual beli termaksud, maka kepada Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I telah ditegur berulang kali, namun tidak pernah mengindahkannya;

16. Bahwa meskipun Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I telah ditegur berulang kali untuk memenuhi perikatan tentang penandatanganan akte perjanjian jual beli dimaksud ternyata Tergugat Rekonvensi/Termohon



Kasasi I tetap melalaikannya, atau Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, yaitu :

1. Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
2. Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
3. Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;

17. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I tetap melalaikannya, atau Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, yaitu :

1. Surat Keputusan tertanggal 26 Oktober 1990 Nomor 188.45/4608/402.5/12/90 untuk Jln. Bratang Gede Nomor 26 Surabaya, seluas kurang lebih 120,80 m²;
2. Surat Keputusan tertanggal 5 Oktober 1990 Nomor 188.45/4106/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11B Surabaya, seluas kurang lebih 359,30 m²;
3. Surat Keputusan tertanggal 29 Oktober 1990 Nomor 188.45/6050/402.5/12/90 untuk Jln. Krukah Lama gg Makam IV Nomor 11C Surabaya, seluas kurang lebih 705.30 m²;

maka hal itu telah cukup membuktikan apabila Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I telah ingkar janji (*wanprestasi*).

18. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I lalai untuk memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau tetap tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas separo atau setengah dari 3 (tiga) bidang tanah Hak Sewa KMS, maka Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi I wajib mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada Penggugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 Januari 2016 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori kasasi tanggal 3 Februari 2016 yang dihubungkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa terbukti ternyata dalam pengalihan hak pakai/hak sewa tanah Kotamadya Surabaya atas objek sengketa sesuai klausul antara Penggugat dengan Yoesoep Soeharmanto tidak terdapat ijin tertulis dari walikotamadya Surabaya disamping itu juga terdapat saling bertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat belum memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Bahwa gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Joesoep Soehamanto adalah hubungan jual beli bangunan atas tanah sewa Kotamadya Surabaya akan tetapi dalam petitum gugatan Penggugat dikatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, sehingga wajar bilamana gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BOENARTO TEDJOISWORO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BOENARTO TEDJOISWORO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 3 Agustus 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

DR. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

19610313 198803 1 003