



P U T U S A N

Nomor 1816 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

YESAYA LITUALY D., bertempat tinggal di Jalan Kebraon Indah Blok D/39, Surabaya, sekarang bertempat tinggal di Perumahan Citraharmoni Blok E.2/36, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Taman, Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada E.A.S.Herman Laturette,S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Griyo Kebraon Tengah XIII/Y-9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

SYLVIA WIDYASTUTI, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Mapan Timur 8/EG-01, Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1 Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai Perumahan Citraharmoni Blok E2/36, Sidoarjo, perjanjian tertanggal 23 Mei 2007, dan telah disepakati dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dan untuk itu Penggugat telah memberikan harga tanda jadi atau persekot pembelian sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah); Pembayaran selanjutnya, akan diselesaikan setelah Kredit Pemilikan Rumah dari PT.Bank Mandiri cair, dan untuk itu antara Penggugat dan Tergugat telah menyetujui perjanjian dimaksud;

2 Bahwa, ternyata pengajuan permohonan melalui KPR Bank Mandiri ditolak dan Penggugat berpindah mengajukan permohonan KPR melalui Bank PT.Bank Central

Hal. 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 1816 K/Pdt/2013



Asia (PT.BCA) juga ditolak, namun Penggugat tidak mendapat alasan yang jelas tentang penolakan dimaksud, dan akibat dari penolakan tersebut Penggugat belum melaksanakan kewajiban pelunasan pembelian atas bangunan tersebut;

3 Bahwa, sesuai dengan surat perjanjian tersebut di atas, antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi pembatalan atas perjanjian pembelian tertanggal 23 Mei 2007 tersebut di atas;

4 Bahwa, untuk melunasi pembayaran pelunasan atas objek jual beli, maka Penggugat mendapatkan pinjaman dari rekan Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) uang mana telah diterima Penggugat pada tanggal 12 Juli 2008, ternyata setelah Penggugat melakukan pengecekan dan Penggugat menemukan bukti bahwa atas objek jual-beli, Pemegang Haknya adalah PT.Karya Prima Hijau Selaras, suatu badan hukum Indonesia yang berkedudukan hukum di Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1619 Desa/Kel.Sidodadi luas 90 m², letak tanah Blok E2-36, dan bukan tertulis atas nama Tergugat, dan Tergugat tidak pernah memperlihatkan atau menunjukan pada Penggugat akte jual beli dengan PT.Karya Prima Hijau Selaras;

5 Bahwa, terakhir untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa yang akan dijual oleh Tergugat pada Penggugat, maka Tergugat membuat suatu pernyataan yang menyatakan Tergugat sebagai pemilik atas objek sengketa tertanggal 16 Maret 2009, dimana salah satu *clause* pernyataan menyatakan "Saya menyatakan bahwa saya bersedia untuk menjual rumah tersebut kepada Yesaya Litualy D & Ny.Sientje Litualy Tahapary dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak";

Bahwa, syarat yang dimaksud adalah melakukan balik nama serta menempatkan Tergugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa;

6 Bahwa untuk menguatkan haknya Tergugat telah mendapatkan Surat Keterangan Nomor 027/CD/SKL/III/2009 tertanggal 20 Maret 2009 dari PT.Ciputra Delta yang menyatakan bahwa "Tanah dan bangunan di Blok E2/36 atas nama Sylvia Widyastuti, kawasan Citra Harmoni", bahwa surat mana ditandatangani Acc. & Finance Manager yaitu Stefani Amalia, namun ternyata ditanda tangani hanya atas nama;

7 Bahwa dari kejadian ini karena Penggugat meragukan kepemilikan Tergugat atas kepemilikannya, maka Tergugat telah mempermalukan Penggugat dengan menyuruh juru tagih atau orang-orang suruhan yang hendak mengosongkan bangunan objek sengketa, bahkan memaksakan Penggugat untuk menandatangani surat pernyataan yang telah dipersiapkan Tergugat tertanggal 2 Juli 2008 dihadapan Ketua RT serta



dihadiri para saksi, yang walaupun dalam hal ini tidak mempunyai kepentingan dengan perkara ini, akibat perbuatan mana Penggugat sungguh sangat dipermalukan;

8 Bahwa, karena Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara yuridis pada Penggugat atas objek sengketa, sedangkan Penggugat telah mendapatkan pinjaman sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana Penggugat harus membayar bunga sebesar 5% (lima persen) untuk tiap bulannya, yang telah diperhitungkan sejak bulan Juli 2008 hingga gugatan ini diajukan, maka besarnya bunga yang harus dibayar oleh Penggugat yaitu sebesar $5\% \times 11 \text{ bulan} \times \text{Rp}100.000.000,00 = \text{Rp}55.000.000,00$ (lima puluh lima juta rupiah), bunga atau denda mana harus dipikul atau ditanggung oleh Tergugat, guna membayar kerugian Penggugat, hal ini belum dihitung hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Bahwa, demikian pula mengingat Tergugat telah menyuruh lakukan orang-orang suruhannya, memaksa Penggugat untuk membayar, serta memermalukan Penggugat di depan Ketua RT, Petugas Keamanan, serta pihak-pihak lain, pada hal Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara yuridis, dan untuk itu nyata Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sebab Penggugat sebagai pembeli dengan itikad baik, tidak mendapatkan perlindungan hukum kepemilikan dari Tergugat. Oleh karenanya, secara moril dan immateriil Penggugat telah dicemarkan nama baiknya, sehingga secara yuridis Tergugat harus membayar kerugian immateriil pada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) uang mana harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;

10 Bahwa mengingat Penggugat mempunyai maksud untuk membeli objek sengketa, dan Tergugat meyakinkan Penggugat sebagai pemilik yang sah, maka secara yuridis, Tergugat harus membuktikan haknya, serta menjual pada Penggugat sesuai harga yang telah disepakati, yaitu sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);

11 Bahwa, mengingat akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat pada Penggugat, maka Tergugat harus dibebankan membayar bunga/denda atas pinjaman yang telah diterima oleh Penggugat sebesar $5\% \times 11 \text{ bulan} \times \text{Rp}100.000.000,00 = \text{Rp}55.000.000,00$ (lima puluh lima juta rupiah), uang mana harus dibayar secara tunai dan sekaligus, dan diperhitungkan terus hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

12 Bahwa, ada alasan yang kuat Tergugat bennaksud membuat kabur jual-beli ini, serta mendapat keuntungan dari Penggugat atas pembayaran uang jual beli objek sengketa

Hal. 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 1816 K/Pdt/2013



yang sebenarnya bukan hak Tergugat atas kepemilikan, serta perbuatan pencemaran nama baik yang dilakukan oleh Tergugat dan orang-orang suruhannya, maka adalah pantas dalam perkara ini Tergugat harus membayar pada Penggugat ganti rugi immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), uang mana harus dibayar secara tunai dan sekaligus, serta guna terbayarnya kerugian materiil dan immateril, maka adalah wajar dalam perkara ini diletakan sita jaminan atas bangunan rumah milik Tergugat setempat dikenal sebagai Rungkut Mapan Timur 8/EG-01, Surabaya, guna membayar kerugian-kerugian Penggugat;

13 Bahwa, karena gugatan ini didasarkan bukti yang kuat dan benar, maka Penggugat mohon putusan serta merta walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verset*;

14 Bahwa, mengingat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah menjadi kewajiban Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

15 Bahwa, untuk itu manakala Tergugat lalai untuk membayar kerugian Penggugat, maka Tergugat dikenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap harinya yang mulai diperhitungkan 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1619, Desa/Kelurahan Sidodadi, letak tanah Blok E2-36 dengan luas tanah 90 m², tertulis atas nama PT.Karya Prima Hijau Selaras, menjadi atas nama Tergugat;
- 4 Memerintahkan Tergugat harus menjual pada Penggugat melalui Notaris PPAT, yaitu tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai Perumahan Citraharmoni Blok E2-36, Kabupaten Sidoarjo, dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat membayar bunga/denda akibat perbuatan melawan hukum, pada saat gugatan ini diajukan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, yang akan diperhitungkan terus hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Menghukum Tergugat membayar Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat pada Penggugat, seketika dan sekaligus, yaitu untuk paling lama 7 hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

7 Menyatakan sah sita jaminan yang dilakukan oleh jurusita atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai Rungkut Mapan Timur 8/EG-01, Surabaya dan dijual lelang, milik Tergugat guna membayar kerugian-kerugian Penggugat serta manakala Tergugat lalai melaksanakan kewajiban tersebut, maka dikenai uang paksa (*dwangsom*) Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, uang mana dihitung sejak 7 hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, namun Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya;

8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

9 Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena seharusnya Penggugat mengikutsertakan PT.Ciputra Delta, Developer Perumahan Citra Harmoni, sebagaimana dalil gugatan Penggugat yakni Penggugat melakukan gugatan terhadap Tergugat, berkaitan dengan adanya perjanjian jual beli rumah yang melibatkan PT.Ciputra Delta;

2 Bahwa seharusnya PT.Karma Prima Hijau Selaras, juga ikut sebagai pihak Tergugat, karena jual beli rumah yang Tergugat oleh Penggugat sertipikat Hak Guna Bangunannya atas nama PT.Karma Prima Hijau Selaras;

3 Bahwa dengan demikian demikian gugatan Penggugat sebagai gugatan yang tidak sempurna karena kurang pihaknya. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I., nomor:

- a. Nomor 78 K/Sip/1072, tanggal 11 Oktober 1975 "gugatan kurang pihak atau tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- b. Nomor 1412 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 "bahwa tidak dapatnya diterima gugatan ini adalah kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat";

Hal. 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 1816 K/Pdt/2013



4. Bahwa nampak jelas jikalau Penggugat tidak konsisten dalam gugatannya di satu sisi Penggugat meragukan objek sengketa adalah milik Tergugat di sisi lain Penggugat meminta agar objek sengketa tersebut dijual kepada Penggugat, sehingga sangat gamblang jikalau gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan menagada-ada;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala yang terurai dalam dan disampaikan dalam eksepsi dan jawaban dalam konvensi, mohon agar seluruhnya satu persatu dianggap terulang dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini status Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 23 Mei 2007, telah membuat surat perjanjian jual beli rumah terletak di Perumahan Citra Harmon Blok E 2/36, Sidoarjo, dengan luas 25/90 m², dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), kemudian Tergugat Rekonvensi telah membayar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) adapun pelunasannya akan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi setelah dicairkannya dana dari KPR Bank Mandiri. Dan dalam perjanjian itu menerangkan apabila dalam mengajukan proses KPR ditolak, maka Penggugat Rekonvensi akan mengembalikan uang tanda jadi;
4. Bahwa pada kenyataannya meskipun bank telah menolak pengajuan permohonan KPR yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tetap saja tidak mau menerima pengembalian uang tanda jadi yang sudah diterima oleh Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi beberapa kali berupaya untuk mengembalikan uang tanda jadi, namun upaya baik dari Penggugat Rekonvensi itu ditolak oleh Tergugat Rekonvensi, yang beralasan akan membeli rumah milik Penggugat Rekonvensi, dengan terlebih dahulu menyewanya dalam waktu 6 bulan, yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa pada tanggal 25 Juli 2007;
Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah pula disepakati, penyewa/ Tergugat Rekonvensi akan membeli rumah di Perumahan Citra Harmoni Blok E.2/36, Sidoarjo, milik Penggugat Rekonvensi, yang pelunasannya akan dibayarkan kepada pihak yang menyewakan/Penggugat Rekonvensi setelah dana dicairkan dari KPR Bank Mandiri, apabila proses KPR tidak terealisasi dalam waktu enam bulan, maka perjanjian jual beli antara kedua belah pihak akan dibatalkan;



Di dalam Pasal 7 perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat pada tanggal 25 Juli 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi menerangkan dengan jelas, bilamana masa sewa telah berakhir (31 Januari 2008), maka pihak penyewa/Tergugat Rekonvensi harus segera mengosongkan bangunan tersebut dan menyerahkan berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa sejak saat itulah Tergugat Rekonvensi menempati rumah milik Penggugat Rekonvensi, dimana rumah itu adalah merupakan milik sah dari Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan di perumahan bernuansa seni Citra Harmoni Nomor 093/060/Perub/E2/MG/X/2005 tertanggal 26 November 2005 dan telah lunas 29 Agustus 2006, yang perolehannya melalui proses membeli dari PT.Ciputra Delta, (sebuah perusahaan Developer Perumahan Citra Harmoni);
7. Bahwa dengan ditolaknya pengajuan KPR yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati Penggugat Rekonvensi harus mengembalikan uang tanda jadi yang telah diberikan dan Tergugat Rekonvensi harus meninggalkan rumah yang saat ini telah ditempati;
8. Bahwa pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi tidak mau pindah dan telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum yaitu pura-pura mau membeli rumah milik Penggugat Rekonvensi dengan hanya membayar uang tanda jadi (rumah ditempati) kemudian ketika ditagih kekurangannya Tergugat Rekonvensi selalu berkelit. Sehingga Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;
9. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah mengingkari ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian pada tanggal 23 Mei 2007 dan 25 Juli 2007 tersebut Penggugat Rekonvensi beberapa kali menegur Tergugat Rekonvensi untuk segera pindah, namun Tergugat Rekonvensi tetap saja tidak mau pindah hingga sekarang, yang akhirnya pada tanggal 2 Juli 2008, Tergugat Rekonvensi membuat pernyataan yang disaksikan oleh pengurus RT, RW serta keamanan kampung, dimana Tergugat Rekonvensi menyatakan akan membayar tunai rumah milik Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 Juli 2008 bila pada tanggal 14 Juli 2008 Tergugat Rekonvensi tidak dapat melunasi, maka Tergugat Rekonvensi bersedia mengembalikan rumah dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa surat pernyataan yang telah dibuat dihadapan ketua RT, RW dan Pengurus Keamanan Kampung telah pula diingkari, beberapa kali Penggugat Rekonvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera pindah, namun Tergugat

Hal. 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 1816 K/Pdt/2013

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)



Rekonvensi selalu berkelit dan hanya janji belaka, seolah-olah menunjukkan kepada Penggugat Rekonvensi tentang keseriusannya;

11. Bahwa untuk yang terakhir pada tanggal 16 Maret 2009, Tergugat Rekonvensi membuat pernyataan lagi dimana dalam pernyataan itu Tergugat Rekonvensi menegaskan bersedia untuk segera mengosongkan rumah milik ibu Sylvia Widayastuti/Penggugat Rekonvensi tanpa syarat dan alasan apapun dalam tempo 4 bulan, apabila dalam pengajuan KPR ditolak oleh pihak bank;
12. Bahwa pada kenyataannya semua, perjanjian yang telah dibuat diingkari oleh Tergugat Rekonvensi dan sampai sekarang Penggugat Rekonvensi tidak bisa menempati rumahnya karena Tergugat Rekonvensi tidak mau pindah, yang dengan terpaksa Penggugat Rekonvensi kontrak rumah di Surabaya dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setahun, (kontrak rumah selama tiga tahun 2007-2010), maka sudah sewajarnya bila Tergugat Rekonvensi membayar jumlah kerugian tersebut secara tunai;
13. Bahwa akibat tidak sesegeranya Penggugat Rekonvensi menerima kekurangan pembayaran jual rumah pada hal rumah itu telah ditempati oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil sejumlah Rp103.000.000,00 (seratus tiga juta rupiah);
14. Bahwa disamping itu pula, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara immateril, karena apabila uang hasil jual rumah sejumlah Rp103.000.000,00 (seratus tiga juta rupiah) itu telah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi akan mengkomersilkan uang tersebut dengan meminjamkan dengan disertai bunga sebesar 5%, maka Penggugat Rekonvensi akan mendapat penghasilan sebesar $Rp103.000.000,00 \times 5\% = Rp5.150.000,00$.
 $Rp5.150.000 \times 24 = Rp123.600.000,00$.
15. Bahwa sebagai akibat tindakan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi jelas-jelas mengalami kerugian yaitu dengan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didukung alat bukti yang otentik dan tidak mungkin dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, maka sangat beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan segala upaya hukum;
17. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan, kiranya pengadilan berkenan meletakkan sita



jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik yang merupakan barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Kebraon Indah D/39, Surabaya;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji dan merugikan Penggugat Rekonvensi;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang kontrakan rumah selama tiga tahun, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp103.000.000,00 (seratus tiga juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp123.600.000,00 (seratus dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah);
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya pencemaran nama baik sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sebuah bangunan rumah yang terletak di Kebraon Indah D/39, Surabaya;
- 8 Menyatakan putusan ini perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum;
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 405/Pdt.G/2009/PN.Sby., tanggal 2 Februari 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;



2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji dan merugikan Penggugat Rekonvensi;

3 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp301.000,00 (tiga ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 36/PDT/2011/PT.SBY., tanggal 7 Maret 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 November 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 405/Pdt.G/2009/PN.Sby., Nomor 36/PDT/ 2011/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2011 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 13 Desember 2011, akan tetapi tidak diajukan kontra memori kasasi;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebab unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:
 - Adanya perbuatan hukum baik pasif maupun aktif;
 - Bahwa perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum, atau kepatutan dalam masyarakat. Atau bertentangan dengan kewajibannya;



- Harus ada kerugian yang timbul;
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada hubungan *causaliteit*;
- *Schut norm theory*;

Telah dipenuhi oleh Termohon Kasasi, dalam perbuatannya, sebab Termohon kasasi dalam perjanjian jual beli atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai: Perumahan Citra Harmoni Blok, E.2, Nomor 36, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Taman Sidoarjo, harus melibatkan PT.Karya Prima Hijau Selaras, sebagai pemegang hak atas bangunan maupun tanah, karena Termohon Kasasi, hanya sebagai pembeli, yang belum membayar lunas kreditnya, atas objek sengketa, pada PT.Karya Prima Hijau Selaras, sehingga guna melindungi hak-hak Pemohon Kasasi, dari akibat kerugian, adalah pantas, jika Pemohon Kasasi mohon agar Termohon Kasasi, melepaskan/menjual objek sengketa pada Pemohon Kasasi, setelah melaksanakan kewajibannya pada PT.Karya Prima Hijau Selaras. Sehingga pertimbangan *Judex Facti*, dengan mendalilkan tidak terdapat unsur Pasal 1365 KUHPerdara, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, dalam perkara ini adalah sangat keliru dan bertentangan dengan undang-undang, maupun kepatutan dalam masyarakat;

2. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti*, bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan inkar janji, adalah tidak benar, serta tidak beralasan, dan merupakan penafsiran hukum yang keliru dalam penegakan hukum dan keadilan, karena penafsiran yang demikian bertolak belakang dengan fakta di persidangan maupun bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena, dalam perkara ini Pemohon Kasasi, telah berulang kali, akan membayar harga jual-beli secara lunas, namun Termohon Kasasi, yang tidak dapat membuktikan bukti kepemilikannya, atas objek sengketa, sehingga *ratio* hukum bahwa Pemohon Kasasi melindungi kerugian yang dapat muncul akibat perbuatan melawan hukum dari Termohon Kasasi adalah pantas dan dapat dibenarkan secara yuridis;
3. Bahwa, penafsiran Hakim/*Judex Facti*, yang mendasarkan pada pertimbangan hukumnya “..... Penggugat dan Tergugat telah terjadi beberapa kali perubahan perikatan jual-beli dan sewa menyewa yang ditandatangani kedua belah pihak sebagaimana bukti P.1, T.9 dan T.10 membuktikan bahwa Penggugat memang belum bisa membayar sisa dari harga rumah objek sengketa tersebut“ (halaman 22 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2009/PN.SBY.);



Bahwa pertimbangan hukum yang demikian adalah suatu kekeliruan yang nyata, sebab dalam beberapa hal Pemohon Kasasi mau membayar, namun alas hak dari Termohon Kasasi, yang tidak benar, sehingga nyata Termohon Kasasi telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur, di Surabaya, dalam putusannya yang mengambil alih mentah-mentah pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, adalah merupakan suatu penafsiran hukum yang keliru, dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 28 November 2011 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Fransiskus Domianus Leftungu dan 2. Gonang Baskoro Fahie, S.H., tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat dengan bukti-bukti T1 sampai dengan T14 telah berhasil membuktikan dalil bantahannya;

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 YESAYA LITUALY D., 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YESAYA LITUALYD., tersebut;



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP.19610313 198803 1 003.