



**PUTUSAN**

Nomor 990 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**IE SULATEH (almarhum)**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Krembangan Sumbalan I Nomor 22 Surabaya, yang diteruskan oleh ahli warisnya:

1. **NIAH YULIA**, bertempat tinggal di Jalan Krembangan Sumbalan 1/20, RT 005 RW 012, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Surabaya;
2. **ERIK IRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Baja VII Nomor 5, RT 003 RW 002, Desa/Kelurahan Pongangan, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik;
3. **SLELVI NURLIASARI**, bertempat tinggal di Jalan Krembangan Sumbalan 1/20, RT 005 RW 012, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Surabaya, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Mohammad Rohim, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Moch Rochim, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Sarono Jiwo I/33, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **RATNA METTAVATI alias TJIO NGO ING**, bertempat tinggal di Jalan Kalimantan Nomor 2, Sampit, Kalimantan Tengah;
2. **HADIJANTO ARIFIN DJOJO**, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara Nomor 26, Jakarta Pusat;
3. **RIADI ARIFIN DJOJO**, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara Nomor 26, Jakarta Pusat, dalam hal ini

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesemuanya memberi kuasa kepada Hasonangan Hutabarat, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hasonangan Hutabarat, S.H., & Associates Law Firm, beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim Nomor 2 (Sebelah RS Putri) Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2013;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menetapkan melarang Tergugat untuk mengkontrakan, menyewakan, termasuk menerima orang-orang yang kos dirumah tersebut;

Dalam Pakak Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah *wanprestasi*;
3. Menyatakan ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum atas rumah yang terletak di Jalan Krembangan Sumbalan I Nomor 22, Surabaya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 162, Gambar Situasi Nomor 150/U/1972, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan rumah yang terletak di jalan Krembangan Sumbalan I Nomor 22 Surabaya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 162, Gambar Situasi Nomor 150/U/1972, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya dan menyerahkan secara bebas kepada Penggugat;
5. Menyatakan uang panjar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) diperhitungkan sebagai sewa rumah di tahun 2001 sampai dengan 2013 menjadi kurang lebih (12 Tahun);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per 1 (satu) hari apabila Tergugat lalai melaksanakan Putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum lain dari Tergugat yaitu perlawanan, banding, ataupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Atau;

Kami serahkan kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*;
2. Bahwa gugatan Penggugat masih menggantung (*aanhanging*);
3. Bahwa gugatan Penggugat *diskualifikatoir*;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi sah dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan sah perjanjian/persetujuan jual-beli atas rumah yang terletak di Jalan Krembangan Sumbalan I Nomor 22 Surabaya sesuai sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 162 gambar situasi Nomor 150/U/1972 atas nama Arifin Djojo;
4. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melaku cidera janji (*wanprestasi*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan secara langsung dan sukarela kepada Penggugat Rekonvensi Surat atau Dokumen Asli yang berupa Sertifikat Hak Milik Tanah 162 gambar situasi Nomor 150/U/1972 atas nama Arifin Djojo;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan Surat atau dokumen Asli yang berupa Sertifikat Hak Milik Tanah 162 gambar situasi Nomor 150/U/1972 atas nama Arifin Djojo, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
7. Memerintahkan kepada para Penggugat untuk bersama Tergugat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli Tanah di depan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sesuai Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 162 gambar situasi Nomor 150/U/1972 atas nama Arifin Djojo;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*); Atau sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan Nomor 32/Pdt.G/2014/PN SBY., tanggal 23 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby., tanggal 27 Agustus 2014 harus diangkat;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020

#### 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)



Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan dalam rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 710/PDT/2015/PT SBY., tanggal 31 Maret 2016, dengan amar sebagai berikut:

- *Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;*

*Dalam Konvensi:*

*Dalam Eksepsi:*

- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Desember 2014 Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut;*

*Dalam Provisi:*

- *Menguatkan putusan Provisi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Desember 2014 Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut;*

*Dalam Pokok Perkara:*

- *Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Desember 2014 Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut;*

*Dengan Mengadili Sendiri*

*Dalam Konvensi:*

- *Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat Batal;*
- *Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan di Jalan Krembangan Sumbalan I Nomor 22, Surabaya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 162, Gambar Situasi Nomor 150/U/1972, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik;*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang kepada Tergugat sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

*Dalam Rekonvensi:*

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

*Dalam Konvensi dan Rekonvensi:*

- Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby., *juncto* Nomor 710/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 September 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 September 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi beserta Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 710/Pdt/2015/PT Sby, tanggal 31 Maret 2016;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 23 Desember 2014;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Oktober 2016 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 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;

Bahwa lagipula, setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tertanggal 8 September 2016 dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi tanggal 28 Oktober 2016, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian jual beli yang belum memuat kesepakatan antara Penjual dan Pembeli mengenai harga adalah perjanjian yang tidak sempurna meskipun sebagian harga telah dibayar oleh Pembeli dan objek jual beli telah diserahkan oleh Penjual kepada Pembeli, perjanjian mana telah terbukti adanya dalam perkara ini;
2. Bahwa dalam perkara ini almarhum IE Sulateh telah menyerahkan sejumlah uang kepada orang tua Penggugat almarhum Arifin Djojo

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020

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



sebagai pembayaran atas tanah dan bangunan milik almarhum Arifin Djojo (objek jual beli) atas pembayaran tersebut objek jual beli telah diserahkan oleh Penjual kepada almarhumah IE Sulateh;

3. Bahwa sebelum dibuat Akta Jual Beli para pihak meninggal dunia dan tidak ada bukti sah menunjukkan kedua belah pihak sepakat mengenai harga objek jual beli termasuk batas waktu pelunasan harga objek jual beli;

4. Bahwa karena itu sudah tepat bahwa perjanjian jual beli dalam perkara ini dinyatakan tidak sempurna dan memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk mengembalikan pada keadaan sebelum dibuat transaksi;

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 IE SULATEH (almarhum), yang diteruskan oleh ahli warisnya: 1. NIAH YULIA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IE SULATEH (almarhum)**, yang diteruskan oleh ahli warisnya: **1. NIAH YULIA, 2. ERIK IRAWAN, 3. SLELVI NURLIASARI** tersebut;

*Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00         |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 10.000,00        |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp484.000,00</u> |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00        |

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.

an. Panitera

Panitera Muda Perdata

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020



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

H. ANDI CAKRAALAM, SH., MH.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 9 hal. Put. Nomor 990 K/Pdt/2020

**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)