



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. IQBAL, bertempat tinggal di Jalan Mega Mendung Nomor 8 RT.005/RW.006, Kelurahan Pisangcandi, Kecamatan Sukun, Kota Malang;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

1. **JOHANNES SOEPOMO (Almarhum)**, meninggal dunia di Malang tanggal 25 Mei 2014, kedudukannya dilanjutkan oleh ahli warisnya: 1. **Ny. CHRISTINA EDIEN**, 2. **IGN. PRAMUDYA HERLAMBAH** dan 3. **Ny. PURI RESPANTHI**;

2. **Ny. CHRISTINA EDIEN**, bertempat tinggal di Jalan Coklat Nomor 5 RT.002/RW.010, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

Kesemuanya memberi kuasa kepada M.S. Alhaidary, S.H. M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 30 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

Drs. DEWA PUTU RAKA WIBAWA, bertempat tinggal di Jalan Joyo Agung Nomor 88, Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III selanjutnya disebut Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Johannes Soepomo, yang meninggal dunia di Malang pada 25 Mei 2014 adalah pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah (selanjutnya disebut tanah sengketa) seluas ± 17.000 m²,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam buku desa sebagai berikut:

- 1.1. Letter C Nomor 1159, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas \pm 7.200 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah Heru dan Johannes Soepomo;
 - Timur : tanah Markani;
 - Selatan : tanah Kameri + Johannes Soepomo + Ladi;
 - Barat : jalan desa;
- 1.2. Letter C Nomor 1009, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas \pm 5.986 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah Johannes Soepomo;
 - Timur : tanah Riadi;
 - Selatan : Curah;
 - Barat : tanah Kameri;
- 1.3. Letter C Nomor 1009, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas \pm 3.564 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah Gunawan;
 - Timur : tanah Sujud Wibisono;
 - Selatan : tanah Johannes Soepomo;
 - Barat : tanah Heru;
2. Bahwa pada tanggal 20 September 2006, suami Penggugat I Johannes Soepomo (alm) bersama Penggugat I mengadakan Perjanjian Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah sengketa tersebut dengan harga sebesar Rp1.190.000.000,00 (satu miliar seratus sembilan puluh juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, untuk tahap pertama dibayar pada saat menandatangani Surat perjanjian Jual Beli sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp1.180.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah) akan dibayar Tergugat I kepada Para Penggugat secara mengangsur setiap bulan terhitung mulai tanggal 30 Oktober 2006 sampai dengan tanggal 30 November 2007 dan sebelum ada pelunasan semua surat-surat bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tetap di tangan Para Penggugat;
3. Bahwa pada kenyataannya sampai tahun 2013 pembayaran yang dijanjikan Tergugat II belum juga dilunasi dan saat terakhir kali Para Penggugat menagih pelunasan yang dijanjikan Tergugat I justru meminta agar jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibatalkan dengan syarat uang yang sudah diterima Para Penggugat dikembalikan kepada Tergugat I dan 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa diserahkan kembali kepada Para Penggugat, selanjutnya atas permintaan

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



- Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan penguasaan dan segala kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah sengketa;
 - Menyatakan tanah objek perkara dalam keadaan status *quo* dan dalam pengawasan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa beralasan hukum pula Pengadilan Negeri Malang menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan atau kelalaian Tergugat I dan Tergugat II memenuhi isi putusan perkara ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa sudah berulang kali Para Penggugat berupaya untuk mencari jalan penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan, tetapi tidak pernah mendapat tanggapan sebagaimana mestinya, maka tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Malang sebagai lembaga yang berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, mengingatk Penggugat sebagai *justitiabellen* telah nyata-nyata dirugikan;
15. Bahwa oleh sebab gugatan Para Penggugat ini diajukan dengan alasan dan dasar hukum yang jelas serta didukung alat-alat bukti otentik yang cukup dan tidak terbantahkan sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Malang untuk menjatuhkan putusan perkara ini serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
16. Bahwa sudah sepantasnya pula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai selesai;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat II untuk menghentikan penguasaan dan segala kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa;
- Menyatakan tanah objek sengketa dalam keadaan status *quo* dan dibawah pengawasan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

- I. Primer:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Para Penggugat I, II, III, atau Para Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Johannes Soepomo yang meninggal dunia di Malang pada tanggal 25 Mei 2014 adalah pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa seluas ± 17.000 m², terletak di Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, masing-masing tercatat dalam buku desa sebagai berikut:

2.1. Letter C Nomor 1159, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas + 7.200 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah Heru dan Johannes Soepomo;
- Timur : tanah Markam,
- Selatan : tanah Kameri + Johannes Soepomo + Ladi;
- Barat : jalan desa;

2.2. Letter C Nomor 1009, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas + 5.986 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah Johannes Soepomo;
- Timur : tanah tanah Riadi;
- Selatan : Curah;
- Barat : tanah Kameri;

2.3. Letter C Nomor 1009, Persil Nomor 2, Kelas D-II, Luas + 3.564 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah Gunawan;
- Timur : tanah Sujud Wibisono;
- Selatan : tanah Johannes Soepomo;
- Barat : tanah Heru;

3. Menyatakan batal Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I tanggal 20 September 2006;
4. Menyatakan sah dan mengikat surat Perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I tanggal 31 Mei 2013 tentang pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 September 2006;
5. Menyatakan Para Penggugat telah mengembalikan uang milik Tergugat I dan bukti berupa kuitansi pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp992.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh dua juta rupiah), sesuai kuitansi tanda terima masing-masing tanggal 31 Mei 2013, 19 Juni 2013, 10 Juli 2013, 25 Agustus 2013, 1 Oktober 2013, 5 November 2013 dan tanggal 15 Januari 2014 adalah sah;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan Tergugat II berikut Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 21 Juni 2012, adalah cacat dan batal demi hukum (*null and void*);
8. Menyatakan penguasaan Tergugat II atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
 9. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat secara sukarela dan dalam keadaan baik, apabila menolak dan bersikukuh dapat digunakan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian Negara RI;
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) secara langsung tunai dan seketika;
 11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Malang atas harta kekayaan Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Joyo Agung Nomor 88, Kota Malang dan harta kekayaan Tergugat II berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Garut Nomor 23, Kota Malang untuk dijual melalui pelelangan umum yang hasilnya sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) diberikan kepada Para Penggugat sebagai pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil secara langsung, tunai dan seketika;
 12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian Tergugat I dan Tergugat II memenuhi isi putusan perkara ini;
 13. Menyatakan putusan perkara ini serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
 14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai selesai;

Subsider: *ex aequo et bono*;

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

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Penggugat mengajukan gugatan, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dalam eksepsi ini;

2. Eksepsi Kompetensi relatif (*Forum Rei Sitae*):

Bahwa inti dan persoalan utama gugatan Para Penggugat adalah mengenai hak kepemilikan dari tanah sengketa terletak di Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang yang saat ini di kuasai oleh Tergugat II. terkait tuntutan terhadap benda tetap (tanah sengketa *a quo*), secara hukum telah diatur secara jelas bahwa pengajuan gugatan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana benda tetap tersebut berada. Namun kenyataannya Para Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Malang, padahal benda tetap yang menjadi pokok persengketaan antara Para Penggugat dan Para Tergugat terletak di Kabupaten Malang yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen. Dengan demikian gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen, bukan di Pengadilan Negeri Malang dan oleh karena itu gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat cacat hukum:

Bahwa gugatan Para Penggugat mengandung cacat hukum dan patut dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan alasan sebagai berikut:

a) Cacat dalam pengajuannya:

Bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan pada tanggal 12 Mei 2014 didasarkan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2014 yang mana pemberian surat kuasa tersebut menjadi berakhir demi hukum dengan meninggalnya salah satu pemberi kuasa yaitu Johannes Soepomo (Almarhum). Selain itu gugatan dilanjutkan oleh ahli warisnya dengan berdasar Surat Kuasa baru tertanggal 03 Juli 2014 yang mana surat kuasa ini diberikan setelah gugatan Para Penggugat diajukan tanggal 12 Mei 2014. Dengan demikian gugatan Para Penggugat telah menyalahi tertib acara sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

b) Perubahan gugatan Para Penggugat menyalahi tertib acara:

Bahwa perubahan gugatan Para Penggugat bukan hanya merubah kedudukan pihak Penggugat dalam gugatan, namun perubahan tersebut berakibat pada perubahan uraian dalam posita dan petitum gugatan, sehingga secara hukum perubahan yang demikian harus ditolak karena merupakan perubahan yang menyimpang dari tertib acara dan gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel*:

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat I dan Tergugat I mengadakan Perjanjian Jual-Beli atas 3 (tiga) bidang tanah sengketa, namun dalam posita angka-3 dinyatakan sampai tahun 2013 pembayaran yang dijanjikan Tergugat II belum juga dilunasi dan saat terakhir kali Bapak Johannes Soepomo dan Penggugat I menagih pelunasan yang dijanjikan Tergugat I justru meminta dibatalkan. Dari uraian posita tersebut terlihat posita Para Penggugat rancu dan terjadi tumpang tindih dalil sehingga menyebabkan uraian posita Para Penggugat tidak jelas dan kabur;

5. Eksepsi kurang pihak (*Plurium litis consortium*):

Bahwa gugatan Para Penggugat posita angka-6 dan petitum angka-7, mengenai pembatalan Surat Perjanjian Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 21 Juni 2012. Surat Perjanjian Jual-beli tersebut oleh Tergugat I dan II telah dilakukan legalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Diana Istiklam, S.H., di Jalan Kaliurang-Malang, sehingga kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik. Untuk itu pembatalan perjanjian *a quo* yang diajukan Para Penggugat, harus diikuti ditariknya Notaris dan PPAT Diana Istiklam, S.H., sebagai Turut Tergugat. Dengan demikian gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Tergugat I dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat I, II, dan III dalam kedudukannya sekarang secara berurutan sebagai Tergugat Rekonvensi II, III, dan IV;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian pokok perkara mohon dipandang diulang dan dipergunakan kembali seluruhnya sehingga menjadi bagian yang utuh dari dalil-dalil dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dengan luas keseluruhan $\pm 14.171 \text{ m}^2$, terletak di Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang yang masing-masing tercatat dalam buku desa sebagai berikut:
 - a) Letter C Nomor 1159, Persil Nomor 2, Kelas D.II, Nomor Identifikasi Bidang 12302207.03353, Luas $\pm 7140 \text{ m}^2$, dengan batas-batas:
 - Utara : tanah Heru dan Iqbal (*in casu* Penggugat Rekonvensi, dibeli dari Johannes Soepomo);
 - Timur : tanah Markam;

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi, dibeli dari Johannes

Soepomo), Kameri;

Barat : jalan desa;

- b) Letter C Nomor 1009, Persil Nomor 2, Kelas D.II, Nomor Identifikasi Bidang 12302207.03354, Luas \pm 5986 m², dengan batas-batas:

Utara : tanah Iqbal (*in casu* Penggugat Rekonvensi, dibeli dari Johannes Soepomo);

Timur : tanah Iqbal (*in casu* Penggugat Rekonvensi);

Selatan : curah;

Barat : tanah Kameri;

- c) Sebagian dari sebidang tanah tercatat dalam Buku Desa Letter C, Persil Nomor 2, Kelas D.II, Nomor Identifikasi Bidang 12302207.03355, Luas \pm 3564 m², dengan batas-batas:

Utara : tanah Samadi;

Timur : tanah Johannes Soepomo;

Selatan : tanah Iqbal (*in casu* Penggugat Rekonvensi, dibeli dari Johannes Soepomo), Markam;

Barat : tanah Heru;

Untuk selanjutnya tanah milik Penggugat Rekonvensi ini disebut dengan tanah sengketa;

4. Bahwa tanah sengketa *a quo* dibeli dari Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 21 Juni 2012, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2012 yang telah dilegalisasi di hadapan Notaris dan PPAT Diana Istiklam, S.H., pada tanggal tersebut;
5. Bahwa tanah sengketa *a quo* yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi I merupakan tanah milik Tergugat Rekonvensi I yang dibeli dan telah dilakukan pembayaran secara lunas dari almarhum Bapak Johannes Soepomo sesuai Perjanjian Jual Beli tanah sengketa tertanggal 20 September 2006 pada angka 6 yang menyatakan Akta Jual-Beli atau balik nama dilaksanakan mengikuti jumlah yang telah dibayar, misalnya untuk satu bidang tanah jumlah uang yang telah dibayar cukup dengan harga bidang tanah tersebut;
6. Bahwa jual-beli tanah sengketa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 21 Juni 2012 tersebut, disepakati dengan harga pembelian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dimana pada saat penandatanganan perjanjian jual-beli Penggugat Rekonvensi telah membayar sebagian dari harga jual beli sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tanah sengketa diserahkan

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 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

- akan dibayar Penggugat Rekonvensi setelah surat-surat diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi I;
7. Bahwa pada bulan-bulan berikutnya setelah jual-beli tanah sengketa sebagaimana pada angka-6 tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi I meminta agar kekurangan harga pembelian tanah sengketa dilunasi, karena Tergugat Rekonvensi I butuh biaya untuk mengurus permasalahan di Perumahan Graha Dewata tanpa berprasangka buruk dan diketahui oleh Penggugat Rekonvensi bila Tergugat Rekonvensi I memang sedang ada masalah pada usahanya, akhirnya pada tanggal 5 Agustus 2012 Penggugat Rekonvensi mengangsur kekurangan harga pembelian tanah sengketa sebesar Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) dan pada tanggal 19 Oktober 2012 Penggugat Rekonvensi melunasi kekurangan harga pembelian tanah sengketa sebesar Rp328.000.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah);
 8. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 31 Mei 2013 Tergugat Rekonvensi I dan almarhum Bapak Johannes Soepomo bersama Tergugat Rekonvensi II membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah sengketa tertanggal 20 September 2006. Kemudian anehnya secara berurutan Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 27 Juli 2013 menyatakan mencabut pembatalan jual-beli tertanggal 31 Mei 2013 tersebut. Selanjutnya Tanggal 25 Februari 2014 kembali lagi Tergugat Rekonvensi I kembali lagi menegaskan pembatalan jual-beli tanggal 31 Mei 2013 dan lagi-lagi Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 27 Maret 2014 kembali lagi mencabut pembatalan jual-beli tanah sengketa tanggal 25 Februari 2014;
 9. Bahwa perbuatan pembatalan jual-beli tertanggal 31 Mei 2013 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan almarhum Bapak Johannes Soepomo bersama Tergugat Rekonvensi II, telah nyata-nyata sebagai *grand design* dari konspirasi itikad buruk untuk memperoleh hak atas tanah sengketa yang telah dibeli secara lunas oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi I, yang mana tanah tersebut telah dikelola Penggugat Rekonvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
 10. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, almarhum Bapak Johannes Soepomo dan Tergugat Rekonvensi II tersebut di atas, dapat dipastikan Penggugat Rekonvensi akan mengalami kerugian berupa terancam kehilangan haknya atas tanah sengketa dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pembelian tanah

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



sebagai pembeli yang beritikad baik patut dan wajar apabila dilindungi secara hukum dengan menjamin bahwa secara hukum tanah sengketa menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi berkuasa untuk melakukan pendaftaran tanah atas nama Ir. Iqbal/Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang;

11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum *a quo*, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

Rencana tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi I diperuntukkan untuk pembangunan perumahan tipe 45/80, ± sebanyak 100 unit, harga jual Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), keuntungan per-unitnya sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kehilangan keuntungan sebesar $100 \text{ unit} \times \text{Rp}125.000.000,00 = \text{Rp}12.500.000.000,00$ (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian Immateriil:

Tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi di kalangan rekan bisnisnya dan beban pikiran yang mengganggu pekerjaan Penggugat Rekonvensi baik di Malang, NTT, Madura, Jember, dan lain-lain. Jika dinilai dengan uang potensi kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar $\text{Rp}12.500.000.000,00 + \text{Rp}100.000.000.000,00 = \text{Rp}112.500.000.000,00$ (seratus dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan apabila gugatan Penggugat Rekonvensi diterima dalam perkara ini dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap serta juga menjamin agar Tergugat Rekonvensi II, III, dan IV tidak mengalihkan tanah sengketa dalam bentuk dan cara apapun kepada pihak lain, maka sangatlah patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Malang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah Sengketa *a quo*;

13. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV taat dan patuh melaksanakan isi Putusan apabila nantinya gugatan Penggugat Rekonvensi diterima dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, maka sangatlah patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Kota Malang Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV secara tanggung renteng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, dan Kasasi serta Peninjauan Kembali baik yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV atau pihak lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa *a quo*;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 September 2006 dan tanggal 21 Juni 2012 sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
5. Menyatakan Hak Milik Tanah Sengketa *a quo* beralih dari Bapak Johannes Soepomo kepada Ir. Iqbal/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi berkuasa untuk melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah sengketa atas nama Ir. Iqbal/Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang;
7. Menyatakan Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli tertanggal 31 Mei 2013 dan tanggal 25 Februari 2014 tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV ataupun siapa saja untuk menyerahkan surat-surat dan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
9. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi I, almarhum Bapak Johannes Soepomo dan Tergugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sejumlah:
 - Kerugian Materiil:
Sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil:
Sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 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 + Rp100.000.000.000,00 = Rp112.500.000.000,00

(seratus dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti-rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar:

- Kerugian Materiil:

Sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp12.500.000.000,00 + Rp100.000.000.000,00 = Rp112.500.000.000,00 (seratus dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini terhitung sejak tanggal putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, II, III, dan IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 105/Pdt.G/2014/PN Mlg., tanggal 29 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I, II, III, atau Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Johannes Soepomo yang meninggal dunia di Malang pada tanggal 25 Mei 2014 adalah pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa seluas ± 17.000 m², terletak di Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, masing-masing tercatat dalam buku desa sebagai berikut:
 - a. Letter C Nomor 1159, Persil 2 kelas D-II, luas ±7.200 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah Heru dan Johannes Soepomo;
 - Timur : Tanah Markam;
 - Selatan : tanah Kameri dan Johannes Soepomo dan Ladi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1009, Persil Nomor 2 Kelas D-II luas \pm 5.986 m²

dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah Johannes Soepomo;

Timur : tanah Riadi;

Selatan : curah;

Barat : tanah Kameri;

c. Letter C Nomor 1009 Persil Nomor 2 kelas D-II luas \pm 3.564 m²

dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah Gunawan;

Timur : tanah Sujud Wibisono;

Selatan : tanah Johannes Soepomo;

Barat : tanah Heru;

3. Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli tanah antara Johannes Soepomo dan Penggugat I dengan Tergugat I tanggal 20 September 2006;
4. Menyatakan sah dan mengikat surat perjanjian antara Johannes Soepomo dan Penggugat I dengan Tergugat I tanggal 31 Mei 2013 tentang pembatalan Surat Perjanjian Jual beli tanah tanggal 20 September 2006;
5. Menyatakan Para Penggugat telah mengembalikan uang milik Tergugat I dan bukti kuitansi pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp992.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh dua juta rupiah), sesuai kuitansi tanda terima masing-masing tanggal 31 Mei 2013, 19 Juni 2013, 10 Juli 2013, 25 Agustus 2013, 1 Oktober 2013, 5 November 2013 dan tanggal 15 Januari 2014 adalah sah;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II berikut perjanjian jual beli tanah tanggal 21 Juni 2012 adalah batal demi hukum;
8. Menyatakan penguasaan Tergugat II atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat secara sukarela dan dalam keadaan baik;
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 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
putusan.mahkamahagung.go.id kini sebesar Rp2.966.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 392/PDT/2015/PT.SBY., tanggal 11 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 7 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Mlg. *juncto* Nomor 392/PDT/2015/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 3 Februari 2016, kemudian Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 11 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 II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang dalam perkara ini telah memperlakukan perjanjian jual-beli tanah dengan pembayaran per termin (vide perjanjian tanggal 20 September 2006) sebagai bentuk peralihan biasa, sehingga ketika terdapat kesepakatan baru berupa pembatalan dan/atau pengembalian (vide perjanjian tanggal 23 Mei 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat ketika Tergugat I berada dalam tahanan Polresta Malang) begitu saja dianggap sah, padahal hal itu terjadi dalam waktu yang lama yaitu selama 7 tahun dan titel hak atas tanah tersebut juga telah beralih ke pihak lain (Tergugat II) secara sah (vide Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 21 Juni 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II yang telah dilegalisasi Notaris Diana Istislam Nomor 38/L/DI/VI/2012 tanggal 21 Juni 2012);

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 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 mahkamah agung peradilan juga justifikasi suatu itikad tidak baik yang tentu

tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karenanya patut dicatat:

1. Apa yang dimaksud dengan Perjanjian Jual-beli tanah tanggal 20 September 2006 bukanlah “jual-beli selesai” sebagaimana bentuk peralihan biasa, melainkan suatu perikatan jual beli dengan syarat yang lazim berlaku di masyarakat dimana yang dituju adalah “pengoperan haknya” sampai riel selesainya proyek sekaligus nantinya dengan pembayaran final saat dituangkan dalam bentuk Akta Jual beli dan/atau proses pensertipikatan perbidang tanah, klausul tentang hal ini telah sangat jelas termaktub pada Pasal 6 Perjanjian terkait;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 yang berbunyi “dalam pembuatan akta jual beli atau balik nama dilaksanakan mengikuti jumlah yang telah dibayar misalnya untuk satu bidang tanah jumlah uang yang telah dibayar cukup dengan harga bidang tanah tersebut, maka dapat dilakukan balik nama atau pembuatan Akta Jual-Beli di hadapan Notaris PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama bersedia sewaktu-waktu menghadap PPAT guna keperluan balik nama tersebut”, itulah lebih lanjut yang menjadi esensi terbitnya “pengoperan hak” dari Tergugat I asal kepada Tergugat II asal (vide Perjanjian tanggal 21 Juni 2012) sehingga otomatis perolehan hak Tergugat II harus mendapat perlindungan hukum dan tidak dapat begitu saja dapat dibatalkan karena hanya adanya kesepakatan baru dengan itikad tidak baik antara Penggugat asal dan Tergugat I asal;
3. Bahwa menafikkan eksistensi Tergugat II asal sebagai “pemegang hak” terakhir atau “pengelola proyek” atas dasar “pengoperan hak” yang sah menurut hukum (vide Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 21 Juni 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II yang telah dilegalisasi Notaris Diana Istislam Nomor 38/L/DI/VI/2012 tanggal 21 Juni 2012) dengan membatalkan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dengan sewenang-wenang atas dasar telah ada kesepakatan baru antara Penggugat dan Tergugat I selain jelas sebagai bentuk itikad tidak baik yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum, yang bertentangan dengan azas keadilan terutama terkait pihak lain (Tergugat II asal) dan bertentangan pula dengan norma-norma dan maksud dalam perjanjian sejak awal;

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

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri

Malang tidak salah dalam menerapkan hukum, oleh karena jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat untuk dibatalkan pada tanggal 20 September 2006, untuk itu Para Penggugat telah mengembalikan uang muka Tergugat I sehingga jual beli objek sengketa yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal 21 Juni 2012 tidak dapat dibenarkan karena Tergugat I sebagai penjual tidak berhak atau tidak mempunyai alas hak yang sah, untuk itu penguasaan hak atas tanah objek sengketa Tergugat II tanpa alas hak yang sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. IQBAL 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. IQBAL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 2 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Ketua Majelis,

ttd

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 1137 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

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)