



PUTUSAN
Nomor 2251 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. AMIRUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Tambak Mayor Baru IV Nomor 47, RT 07 RW 07, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Zaibi Susanto, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat *Law Office Zaibi Susanto & Associates*, beralamat di Perum Benowo *Trade Centre* (BTC) Blok C Nomor 34, Kepatihan Menganti, Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

HOYAKI, bertempat tinggal di Tambak Mayor Madya I Nomor 97, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: H. Abdul Malik, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Kongres Advokat Indonesia Provinsi Jawa Timur, beralamat di Jalan Prambanan Nomor 05, Surabaya, Jawa Timur, 60131, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2015;

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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018



melawan hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

3. Menyatakan secara hukum Petok D Nomor 47, Persil 70 D.IV yang selama ini ditempati oleh Penggugat yang terletak di Jalan Tambak Mayor Baru IV Nomor 47, RT 07 RW VII, Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Tambak Mayor Baru Gang IV;
- Sebelah selatan : Tanah YPS (Yayasan Pembangunan dan Sosial) Jatim;
- Sebelah barat : Tanahnya Jaum;
- Sebelah timur : Tanahnya Achmad Sultoni;

Adalah sah secara hukum milik H. Amiruddin/Penggugat;

4. Menyatakan bahwa utang yang dimiliki Penggugat terhadap Tergugat hanyalah kurang bayar senilai Rp210.439.120,00 (dua ratus sepuluh juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu seratus dua puluh rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

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 perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagai perbuatan wanprestasi/ingkar janji/cedera janji dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajiban Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan objek perkara tanah seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Tambak Mayor Baru IV Nomor 47, Surabaya yang merupakan sebagian dari tanah yang tercantum dalam Petok B/Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia yang sekarang masuk dalam Kelurahan Asemrowo, Kota Surabaya dengan Nomor 292, Persil 70, Kelas D.IV tertulis atas nama R.M. Djoko Sengkolo bin Dr. Soetomo yang selanjutnya dengan Akta Jual Beli Nomor 84/Agr/1962, tanggal 13 Desember 1962 telah dijual kepada YPS Jatim dan dalam Kutipan Register Letter C, Kelurahan Asemrowo, Kota Surabaya dengan Nomor 292, Persil Nomor 70, Klas D.IV yang dibuat pada tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu sebelas (1-6-2011) oleh Kepala Kelurahan Asemrowo, Kota Surabaya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi karena selama ini objek sengketa dalam penguasaan sepihak sejak ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sampai dengan sekarang yakni kerugian materiil sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan inmateriil sekitar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mentaati dan patuh melaksanakan serta memenuhi seluruh isi dan ketentuan dalam putusan perkara *in casu*;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya secara tunai dan sekaligus yang diperhitungkan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga pelaksanaan isi putusan;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari pihak Tergugat Rekonvensi;
Bahwa terhadap gugatan dalam kovensi dinyatakan tidak dapat

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan terhadap gugatan dalam reconvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Nomor 779/Pdt.G/2015/PN.Sby., tanggal 23 Juni 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Reconvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Reconvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Reconvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp501.000,00 (lima ratus satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 856/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 13 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Juni 2016, Nomor 779/Pdt.G/2015/PN.Sby. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 779/Pdt.G/2015/PN.Sby. *juncto* Nomor 856/PDT/2016/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018

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)



Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Agustus 2017;

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 23 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulunya Pembanding) tersebut di atas secara keseluruhan;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 856/PDT/2017/PT.SBY., tanggal 13 Februari 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 779/Pdt.G/2015/PN.Sby., tanggal 23 Juni 2016;
3. Menghukum Termohon Kasasi (dahulunya Terbanding) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 23 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena bertentangan antara posita dengan petitum;

Bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan Tergugat wanprestasi, sedangkan dalam petitum Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018



Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan gugatan dalam konvensi tidak dapat diterima dan gugatan dalam rekonvensi tidak dapat diterima pertimbangannya sudah tepat dan benar;

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 H. AMIRUDDIN 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. AMIRUDDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 Senin, tanggal 8 Oktober 2018, oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel,

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2251 K/Pdt/2018