



**P U T U S A N**

**Nomor 1815 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:

LIELY WIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hans Edward Hehakaya, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Nginden Semolo Nomor 42, Ruko City Pride, Blok B, Nomor 16, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

I FENDY HARSONO;

II AGUSTINUS HARSONO, keduanya bertempat tinggal di Jalan Dharmahusada Indah Utara 8/Nomor 7 (Blok U.52) Surabaya;

III DRS.A.A.ANDI PRAJITNO, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Tidar Nomor 65 B, Surabaya, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Mulyo, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Tunjungan Nomor 66, Surabaya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2012;

Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Para 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 I, II dan III dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada Tergugat I dan II, dikarenakan adanya hubungan kerja yang tidak harmonis lagi antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, dimana berawal dari adanya hubungan kerja yang baik sejak tahun 1991;
- 2 Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada Para Tergugat dikarenakan:

Hal. 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



- 1 Bahwa atas perintah Tergugat I dan II, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan Sdri.Nike Verani, Para Tergugat telah melakukan penekanan-penekanan secara fisik pada Penggugat mulai awal November 2010 sampai dengan sekitar tanggal 15 November 2010 dengan cara memasukan Penggugat dalam rumah di Jalan Dharmahusada Indah Utara I/Blok-B, Nomor 150, Surabaya, agar Penggugat mengakui perbuatan penggelapan uang perusahaan, dan berlanjut dengan;
- 2 Bahwa tindakan Tergugat I, mengambil secara paksa dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Penggugat, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya, diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
- 3 Bahwa tindakan yang melawan hukum Tergugat I dan II, ditindaklanjuti dengan perbuatan melawan hukum melakukan konspirasi dengan pihak Notaris Tergugat III, untuk membuat surat akta jual beli dengan harga dibawah standar pasar atas objek sengketa dimaksud dengan nilai Rp350.000.000,00 tanpa melakukan pembayaran dan melakukan pembacaan akta dan ditandatangani di luar kantor Notaris (pemaksaan tanda tangan), hal ini jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;
- 4 Bahwa setelah hal tersebut dilakukan Tergugat I, Tergugat II, telah melarang klien kami masuk kerja dengan jalan mengunci ruang kerja Penggugat dan sampai dengan saat ini Tergugat I dan II tidak melakukan pembayaran upah kerja Penggugat, sehingga hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Ketenagakerjaan;
- 5 Bahwa begitu pula dengan perbuatan anak Tergugat I yaitu Tergugat II, setelah pengambilan hak milik atas objek sengketa *a quo*, Tergugat II melakukan tindakan sewenang-wenang dengan melaporkan Penggugat di Kepolisian Polres Kota Besar Surabaya (Poltabes Surabaya) dengan tuduhan/persangkaan telah melakukan perbuatan penggelapan;
- 3 Bahwa berdasarkan perbuatan Para Tergugat *a quo*, jelas menyengsarakan dan menimbulkan tekanan phsykis serta kerugian, sehingga Penggugat menjadi sakit dan kehilangan hak kepemilikan berikut upah/gaji pada setiap bulannya, oleh karenanya Mohon Majelis Hakim yang terhormat menolong Penggugat untuk mendapat hak-hak hukum dan keadilan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa agar tidak merugikan Penggugat dan adanya kekawatiran Tergugat I dan II, III, mengalihkan objek sengketa dan tidak melaksanakan ketentuan normatif sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang serta guna terjaminnya hak hukum dan pembayaran yang menjadi hak-hak Penggugat selama dalam proses persidangan, maka sangat beralasan bila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menjatuhkan putusan sela (provisionil) sebagai berikut:
- Meletakkan sita revindicoir (*revindicoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, guna menjamin hak hukum pengembalian milik Penggugat;
  - Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk membayar upah kerja bulan November 2010, sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagaimana biasa dan upah bulan berikutnya selama dalam proses perkara berlangsung hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - Memerintahkan Tergugat III, untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5 Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II dan III, sebagaimana pada angka Nomor 2 Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikarenakan Tergugat I dan II, membuat diri Penggugat sekarang mengalami sakit depresi tinggi dan paranoid, mengakibatkan Penggugat tidak bisa mencari nafkah dan kehilangan mata pencaharian;
- 6 Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, permohonan provisi Penggugat pada angka 4, serta oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan Pasal 180 (1) HIR *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, tanggal 2 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbear bij voorraad*) dan provisionil, Penggugat

Hal. 3 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



memohon agar Majelis Hakim memutuskan terlebih dahulu, serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

- 7 Menghukum Para Tergugat, berikut pihak-pihak yang mendapat kuasa darinya dan setiap pihak yang menghalangi terkait dengan pembayaran dan hak hukum Penggugat di atas, atau untuk menjamin dilaksanakan putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila ia lalai atau tidak mematuhi dan/atau terjadi keterlambatan penyerahan atau melanggar putusan provisi *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dipatuhinya kembali putusan provisi *a quo*;

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

Dalam Provisi:

Mengabulkan permohonan seluruh provisi Penggugat sebagai berikut:

- 1 Meletakkan sita revindicoir (*revindicoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, guna menjamin hak hukum pengembalian milik Penggugat;
- 2 Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk membayar upah kerja bulan November 2010, sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagaimana biasa dan upah bulan berikutnya selama dalam proses perkara berlangsung hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3 Memerintahkan Tergugat III, untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menghukum Tergugat I mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Penggugat, di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih

4



Tambak, Surabaya, diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya;

- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar gaji/upah kerja Penggugat selama dalam proses perkara ini sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5 Memerintahkan Tergugat III, sebagai Pejabat Pengabsah Akta Tanah (PPAT) untuk sementara tidak melaksanakan peralihan kepemilikan atas objek sengketa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 208, yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, yang dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya, atas nama Pengugat, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Tergugat I, II dan III untuk memberikan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada Penggugat akibat tidak dapat mencari nafkah dan kehilangan mata pencahariannya;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revidicatoire beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 208, atas nama Pengugat yang diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, berikut tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya;
- 8 Menghukum Para Tergugat, bilamana tidak membayar dan memenuhi isi putusan ini, dengan uang paksa sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat I, II dan III melalaikan memenuhi isi Putusan Pengadilan negeri Surabaya, terhitung sejak putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga dilaksanakan oleh Para Tergugat;
- 9 Menyatakan putusan perkara ini diPutus dalam putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verset*, banding ataupun kasasi;
- 10 Menghukum Tergugat I, II dan III membayar biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Hal. 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa, apa yang termuat secara jelas dalam konvensi, mohon dianggap termuat seluruhnya pada bagian dalam rekonvensi ini;
- 2 Bahwa, Para Tergugat dalam konvensi yang selanjutnya disebut pula sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut pula sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 3 Bahwa, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan perbuatan penggelapan uang dalam hal ini CV.Karya Utama sebesar Rp393.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) dan sampai dengan saat ini belum terbayar sisanya sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yang merupakan kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang milik Tergugat I dan II Konvensi (Penggugat Rekonvensi I dan II), sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 13, tertanggal 10 November 2010, yang dibuat dan diresmikan dihadapan Dr.Drs.A.A.Andy Prajitno,S.H., M.Kn.;
- 4 Bahwa, akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi I dan II mengalami kerugian sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- 5 Bahwa, akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi III, telah mengalami kerugian yang tidak ternilai, namun apabila dinilai dalam bentuk materi, maka paling sedikit senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang disebabkan menurunnya kepercayaan klien dan atau masyarakat terhadap Penggugat Rekonvensi III dan dapat menimbulkan ancaman serius terhadap kelangsungan pekerjaan dan/atau profesi dari Penggugat Rekonvensi III, selaku Notaris;
- 6 Bahwa, untuk menjamin agar putusan ini tidak sia-sia untuk segera dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya patut untuk dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung mulai sejak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalaikan putusan dalam perkara ini;
- 7 Bahwa, gugatan Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang sah dan autentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR mohon agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk dapat dilaksanakan terlebih

6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu meskipun adanya banding, kasasi, maupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam reconvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- 3 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk segera membayar kerugian materiil sebesar Rp43.200.000,00 (empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 4 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar ganti rugi secara immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Reconvensi III secara tunai dan sekaligus sejak putusan diucapkan dalam persidangan ini;
- 5 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang terhitung sejak Tergugat Reconvensi melalaikan putusan yang diucapkan dalam persidangan ini masing-masing terhadap Penggugat Reconvensi I dan II serta Penggugat Reconvensi III;
- 6 Menyatakan, bahwa terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
- 7 Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Atau:

Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 999/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 7 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelij verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp325.900,00 (tiga ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 40/PDT/2012/PT.SBY., tanggal 28 Februari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantara kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 999/Pdt.G/2010/PN.Sby., jo. Nomor 40/PDT/2012/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 13 Juli 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Juli 2012;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa sesuai dengan Penjelasan Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dijelaskan bahwa dalam mengadili perkara Mahkamah Agung berkewajiban menggali, mengikuti dan memahami rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;



Bahwa kami menyadari limitasi pemeriksaan kasasi yang hanya berkenaan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan *a quo*, karena menurut Pemohon Kasasi keputusan *Judex Facti* pada tingkat pertama dan banding keliru dalam memberikan putusan diakibatkan karena salah menerapkan hukum yang akan kami bahas dalam sistematika ruang lingkup permohonan kasasi ini sesuai dengan pendapat hukum Bapak M.Yahya Harahap,S.H., Mantan Hakim Agung MARI dalam bukunya Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika 2007, halaman 291-359 yaitu:

- Salah Menerapkan Hukum;
- Putusan *Judex Facti* melanggar undang-undang;
- Putusan *Judex Facti* bertentangan satu sama lain;
- Salah menerapkan hukum pembuktian;
- Pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoeldoende gemotiverd*);

Bahwa berdasarkan putusan yang telah kami pelajari secara saksama tersebut kami berpendapat bahwa terdapat alasan-alasan yang cukup untuk mengajukan keberatan-keberatan yang disampaikan Pemohon Kasasi untuk mencari keadilan yang hakiki khususnya terhadap pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* sebagai berikut:

Pengadilan *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum.

- 1 Bahwa Majelis Hakim baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding tidak pernah mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
- 2 Bahwa sudah jelas Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan cara melakukan tekanan secara psikis terhadap Pemohon Kasasi dan kemudian Termohon Kasasi mengambil paksa dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 208 atas nama Pemohon Kasasi di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Surabaya diterbitkan pada tanggal 26 September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya yang dikenal sebagai objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VII/34 Surabaya;
- 3 Bahwa sudah jelas terungkap di persidangan bahwa Termohon Kasasi telah bersekongkol dalam membuat akta jual beli tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 208 atas nama Pemohon Kasasi di Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak Surabaya diterbitkan pada tanggal 26

Hal. 9 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013



September 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya yang dikenal sebagai objek tanah dan bangunan di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dimana Termohon Kasasi tidak pernah membacakan akta jual beli tersebut kepada Pemohon kasasi dimana pada akhirnya dalam akta jual beli tersebut rumah Pemohon Kasasi dihargai secara sangat murah oleh Temohon Kasasi tanpa meminta persetujuan dari Pemohon Kasasi (Pemohon Kasasi sudah tidak bisa berbuat apa-apa karena sudah ditekan oleh Termohon Kasasi secara psikis) dan yang lebih ironis lagi Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang hasil penjualan rumah tersebut;

- 4 Bahwa sudah *Judex Facti* tidak mempertimbangkan alasan peruntukan rumah tersebut adalah untuk pembayaran kewajiban Pemohon Kasasi dengan catatan masalah pidana dikesampingkan namun Pemohon Kasasi tetap menjalani putusan pidana dari Pengadilan Negeri Nomor 654/Pid.B/ 2011/PN.Sby., tanggal 20 April 2011 *jo.* 421/Pid/2011/PT.Surabaya tanggal 13 Juni 2011 dengan pidana 1 tahun 6 bulan untuk tindak pidana Pasal 374 KUHP atas laporan Termohon Kasasi I dan II, dan sungguh tidak adil jika Pemohon masih harus kehilangan hartanya sementara ia sudah menjalani hukuman selama 13 bulan tanpa pekerjaan dan harus hidup berhutang sementara Termohon I dan II telah menerima pembayaran secara lunas atas perbuatan Pemohon;
- 5 Bahwa berdasar Pasal 1365 KUHPerdara yang berisi tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- 6 Bahwa sudah jelas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi yakni dengan cara memaksa Pemohon Kasasi untuk menjual rumah Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dengan harga dibawah harga pasar, jika Pemohon Kasasi tidak mau maka Pemohon Kasasi akan melaporkan Pemohon Kasasi ke polisi;
- 7 Bahwa Termohon Kasasi berkata kepada Pemohon Kasasi bahwa hutang dari Pemohon Kasasi dianggap lunas dan tidak akan dipermasalahkan kembali baik secara perdata maupun pidana;
- 8 Bahwa setelah Pemohon Kasasi mengikuti keinginan dari Termohon Kasasi untuk menjual rumah yang terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara VI/34, Surabaya dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta) (dibawah harga pasar) berdasar Akta Jual Beli Nomor 82/2010 tertanggal 22 November 2010 dihadapan Dr.A.Andi Prajitno, Drs.S.H,M.Kn. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tertanggal 22 November 2010 ternyata Pemohon Kasasi tidak mendapatkan uang



sepeserpun dari penjualan rumah yang terletak di Jalan Kejawen Putin Mutiara VI/34, Surabaya tersebut, malahan Pemohon Kasasi masih dianggap memiliki hutang kepada Termohon Kasasi sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah);

- 9 Bahwa ternyata 3 (tiga) hari setelah Pemohon Kasasi mengikuti keinginan Termohon Kasasi untuk menjual rumah Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Kejawen Putih Mutiara VI/34, Surabaya yaitu tanggal 25 November 2010, Termohon Kasasi melaporkan Pemohon Kasasi dengan tuduhan penggelapan, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat bagi Pemohon Kasasi baik secara fisik maupun psikis;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 25 Mei 2012 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 25 Juli 2012, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

Bahwa alasan-alasan kasasi merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi), yaitu:

- Bahwa para pihak telah membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 di hadapan Notaris dan telah terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 82 Tahun 2010;
- Bahwa Pemohon Kasasi masih mempunyai sisa hutang sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah) berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian yang harus dikembalikan;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tepat dan benar untuk menyatakan gugatan kurang pihak didasari pertimbangan:
- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, II bersama Nike Verani telah melakukan pemaksaan kepada Penggugat untuk menjual rumah Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga tidak wajar, ternyata Nike Verani tidak turut digugat, sehingga gugatan kurang pihak, (*niet onvankelijke verklaad*/tidak dapat diterima);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LIELY WIDJAJA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: LIELY WIDJAJA, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014 oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

TTD/Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H.

TTD/H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

TTD/Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

TTD/FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Biaya - biaya:

1. M e t e r a i .....	Rp6.000,00
2. R e d a k s i .....	Rp5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi .....</u>	<u>Rp489.000,00+</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00.



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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 13 dari 12 hal. Put. Nomor 1815 K/Pdt/2013