



PUTUSAN
Nomor 778 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT TULUS HARAPAN, berkedudukan di Jalan Rungkut Harapan Nomor 64, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Surabaya, yang diwakili oleh Yulivia Treestiana Sulistyowati, S.H. selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rio Dedy Heryawan, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Satriawan Edo & Co., beralamat di Wisma Hartono, Lantai 3, Suite 301, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 59, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia 55221, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

DIDIT IRFAN ROZAQI, bertempat tinggal di Jalan Keputih, Tegal Timur I/36, RT 05 RW 02, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian Sahala Hutahaean, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Saliamosan Law Firm, beralamat di Jalan Klampis Jaya Nomor 80, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2020;
Termohon Kasasi;

d a n

DEWI AYU PERWITASARI, beralamat di Jalan Rungkut Harapan Nomor 64, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, bertindak dalam jabatannya dan atas nama serta sah mewakili Direksi dari PT Tulus Harapan, berkedudukan di Surabaya, dan telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris Utama yaitu Nyonya Dwi Novera Sri Rejeki, yang anggaran

Hlm. 1 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya dimuat dalam Akta tertanggal 16 Agustus 1978 Nomor 67 dan Akta Pembetulan tertanggal 5 April 1979 Nomor 10 dan diubah dengan Akta Berita Acara Rapat tertanggal 5 April 1979 Nomor 12, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tertanggal 30 April 1979 Nomor YA 5/184/21 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 20 Desember 1983 Nomor 101 Tambahan Nomor 1074 telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Akta tertanggal 28 Oktober 2011 Nomor 346, yang dibuat di hadapan H. Feby Rubein Hidayat, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 23 November 2011 Nomor AHU-57414.AH.01.02 Tahun 2011, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar Johnson Situmorang, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Karang Mulyo Nomor 23, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2020;

Turut 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 Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I Nomor 03, tanggal 19 Agustus 2014, di hadapan Notaris Syafril, S.H. adalah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan Perjanjian

Hlm. 2 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021

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

Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Syafril, S.H.;

4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02290 di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat bila Tergugat lalai untuk menjalankan isi putusan ini, setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini bisa dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

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

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan E.C. Ki Soejatmiko (ayah dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) pada tanggal 19 Agustus 2014 di hadapan Notaris Syafril, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan bahwa alm. E.C. Ki Soedjatmiko (ayah Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) sebagai pihak pembeli dalam PPJB

Hlm. 3 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021

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

dan/atau Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi adalah pembeli yang tidak beriktikad baik;

4. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang telah diperpanjang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02990 di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk menyerahkan penguasaan atas lahan milik Tergugat Rekonvensi dalam keadaan bebas dan tanpa tuntutan dari pihak mana pun;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk memberikan kompensasi atas kerugian Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 14 Juli 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, Nomor 03, tanggal 19 Agustus 2014 di hadapan Notaris Syafril, S.H. adalah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan Perjanjian

Hlm. 4 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021



Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Syafril, S.H.;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat, bila Tergugat lalai untuk menjalankan isi putusan ini setiap harinya terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi (Penggugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT SBY, tanggal 11 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Maret 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020, diajukan permohonan kasasi pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 51/Akta.Pdt.Kasasi/2020/PN Sby *juncto* Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN Sby *juncto* Nomor 827/PDT/2019/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 13 April 2020;

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;

Hlm. 5 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 April 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan memori kasasi ini untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN Sby *juncto* Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT SBY, yang dimohonkan kasasi ini;
3. Memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan gugatan Termohon Kasasi I batal demi hukum atau setidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi I untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Termohon Kasasi I harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menolak peletakan sita jaminan terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02990 di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya;
3. Menolak gugatan Termohon Kasasi I terkait putusan *uitvoerbaar bij voorraad*;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara *a quo*;

C. Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Termohon Kasasi II dan E.C. Ki Soejatmiko (ayah dari Termohon Kasasi I) pada tanggal 19 Agustus 2014 di hadapan Notaris

Hlm. 6 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021

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)



Syafril, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

3. Menyatakan bahwa alm. E.C. Ki Soedjatmiko (ayah Termohon Kasasi I) sebagai pihak pembeli dalam PPJB dan/atau Termohon Kasasi I adalah pembeli yang tidak beriktikad baik;
4. Menyatakan bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang telah diperpanjang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02990 di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk menyerahkan penguasaan atas lahan milik Pemohon Kasasi dalam keadaan bebas dan tanpa tuntutan dari pihak mana pun;
7. Menghukum Termohon Kasasi I untuk memberikan kompensasi atas kerugian Pemohon Kasasi sejumlah Rp720.000.000,00;
8. Menghukum Termohon Kasasi I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Mei 2020, yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah mempelajari dan memeriksa pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, dihubungkan dengan alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi dalam memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 April

Hlm. 7 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021



2020, dan jawaban Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi yang masing-masing diterima pada tanggal 5 Mei 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* pertimbangannya sudah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah Nomor 03, tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat oleh ayah Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, di hadapan Notaris Syafril, S.H., sah dan mengikat kedua belah pihak termasuk terhadap ahli warisnya (*i.c.* Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus melanjutkan perjanjian *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT TULUS HARAPAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi berada pada pihak yang kalah, sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT TULUS HARAPAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada

Hlm. 8 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021



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

semua tingkat peradilan, dan pada tingkat kasasi sejumlah
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari
Senin, tanggal 12 April 2021 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,
Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua
Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muh. 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 Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera
Pengganti, dengan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, 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 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Hlm. 9 dari 9 halaman Put. Nomor 778 K/Pdt/2021

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)