



**P U T U S A N**

No. 105 K/Pdt/2011

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

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

**TAN KIOE SING alias ESTER SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Darmo Permai Timur 5/6, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ROSITA, S.H., S.T.**, Advokat, berkantor di Jalan Kenjeran 63, Surabaya, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

**NY. MARIANI TANUBRATA**, bertempat tinggal di Jalan Dharmahusada Utara 33, Surabaya, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat memiliki sebuah bangunan ruko 3 lantai, yang berdiri di atas tanah hak sewa yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya seluas 175 m<sup>2</sup> lengkap dengan fasilitas berupa aliran listrik dari perusahaan listrik negara, aliran air dari perusahaan daerah air minum (PDAM) dan sambungan telpon yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad 94-B Surabaya, dengan cara membeli dari Kang Anang berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual beli No. 35, tanggal 7 Juni 2004 dan kuasa untuk menjual No. 36 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.;

Bahwa Penggugat belum mengajukan permohonan balik nama kepemilikan bangunan pada Pemerintah Kota Surabaya, sehingga Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya No. 188.45.0097 XX/402.4.22/2002 masih tetap atas nama Kang Anang;

Bahwa kemudian dengan mendasarkan Surat Kuasa No. 36 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., bangunan

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko yang dimiliki Penggugat dijual kepada Tergugat, sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93, yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.;

Bahwa harga jual beli dan bangunan tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Sebelum ditandatanganinya akta, Penggugat menerima uang dari Tergugat sebesar Rp. 14.155.000,- (empat belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
- Sebesar Rp. 235.845.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia tanggal 23 Juni 2006 No. BB 966350;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 23 Juni 2006 No. BC 220801;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 29 Juni 2006 No. BC 220803;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 27 Agustus 2007 No. BC 220802;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 29 September 2007 No. BC 220804;

Bahwa jumlah yang dimaksud dalam bilyet giro itu baru dianggap lunas setelah bilyet giro dapat dicairkan sebagaimana mestinya;

Bahwa secara tegas dalam ikatan jual beli menyatakan, jika jual beli ini Tergugat melakukan pembayarannya dengan menggunakan beberapa bilyet giro di antaranya:

- Senilai Rp. 14.155.000,- (empat belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia tanggal 23 Juni 2006 No. BB 966350;
- Senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 23 Juni 2006 No. BC 220801;
- Senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 29 September 2006 No. BC 220803;

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011

#### 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

- Senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 27 Agustus 2007 No. BC 220802;
- Senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia pada tanggal 29 September 2007 No. BC 220804;

Bahwa kemudian Tergugat datang kepada Penggugat dengan maksud meminta seluruh Giro Bilyet yang telah diterima Penggugat dan berjanji akan mengganti dengan uang tunai;

Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak mengganti uang tunai atas beberapa giro bilyet yang telah ditarik kembali oleh Tergugat;

Bahwa dengan demikian terbukti jika Tergugat sudah lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.;

Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, tetapi Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;

Bahwa dalam Pasal 2 Akta No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., menyebutkan: "Bilamana bilyet giro-bilyet giro tersebut di atas pada tanggal jatuh temponya tidak dapat dicairkan .....dstnya";

Bahwa dengan demikian sangat beralasan apabila Tergugat wajib membayar denda kepada Penggugat, sejak masing-masing giro bilyet tersebut jatuh tempo yaitu:

- Bilyet Giro BCA No. 966350, jatuh tempo tanggal 23 Juni 2006, nominal Rp. 235.845.000 x 712 hari x 2 % = Rp. 335.843.288,- (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus empat puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah);
- Bilyet Giro BCA No. 220803 jatuh tempo 29 September 2006, nominal Rp. 500.000.000,- x 613 hari x 2 % = Rp. 613.000.000,- (enam ratus tiga belas juta rupiah);
- Bilyet Giro BCA No. 220801 jatuh tempo 23 Juni 2007, nominal Rp. 500.000.000,- x 349 hari x 2 % = Rp. 349.000.000,- (tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah);

Hal. 3 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011

#### 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

- Bilyet Giro BCA No. 220802 jatuh tempo 27 Agustus 2007, nominal Rp. 500.000.000,- x 281 hari x 2 % = Rp. 281.000.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah);
- Bilyet Giro BCA No. 220804 jatuh tempo 29 September 2007, nominal Rp. 500.000.000,- x 248 hari x 2 % = Rp. 248.000.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Dengan demikian denda yang harus dibayar oleh Tergugat saat gugatan ini diajukan adalah sejumlah Rp. 1.826.843.288,- (satu milyar delapan ratus dua puluh enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah), jumlah tersebut akan terus bertambah sampai Tergugat melakukan pembayaran denda lunas;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93 tanggal 27 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., disebutkan: "Jika dalam waktu 7 (tujuh) terhitung dari waktu yang telah ditetapkan pihak kedua masih belum juga memenuhi kewajibannya, maka:

- Pihak kedua tetap harus membayar denda keterlambatan;
- Perjanjian ini batal dengan sendirinya pada hari kedelapan dengan menyimpang dari ketentuan hukum Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara;
- Pihak kedua tidak berhak minta kembali jumlah uang yang sampai saat batalnya perjanjian ini, akan tetapi uang itu tetap menjadi milik pihak kesatu berikut pihak kedua harus mengosongkan bangunan tersebut seketika itu juga";

Pada kenyataannya Tergugat tidak melakukan kewajiban dengan telah melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, maka secara hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., No. 93 tanggal 27 Desember 2005, batal dengan segala akibatnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat dan sita revindicator beslag atas harta sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., batal dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 4 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.826.843.288,- (satu milyar delapan ratus dua puluh enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah), dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari, sejak putusan diucapkan;
  5. Menyatakan sah dan berharga diletakkannya sita jaminan atas rumah Tergugat yang terletak di jalan Darmo Permai Timur 5/6 Surabaya;
  6. Menghukum Tergugat atau siapapun juga untuk menyerahkan kembali bangunan ruko yang terletak di Jln. HR. Muhammad 94-B, Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian orang atau barang;
  7. Menyatakan sah dan berharga Revindicatoir beslag yang telah diletakkan;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau setidaknya-tidaknya Pengadilan Negeri Surabaya memutus perkara seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat obscur libel, karena ada pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yaitu pemilik stan/kios LS-16 No. 0001, No. 0002, No. 0003 dan No. 0005 di Malang Town Square (Matos), yang dulunya milik Tergugat sekarang sudah beralih menjadi atas nama anak Penggugat bernama Fera Tanubrata;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonsensi I yang telah membatalkan perjanjian jual beli dan telah pula melaporkan Penggugat Rekonsensi ke Polresta Surabaya Selatan melakukan tindak pidana penipuan dan atau menempati rumah dan bangunan tanpa izin pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 atau Pasal 167 KUHPerdara serta Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik sangat merugikan Penggugat Rekonsensi;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi I tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi telah kehilangan para mitra dagang, karena mengundurkan diri tidak bersedia lagi mengadakan hubungan dagang dengan Penggugat Rekonsensi karena tidak percaya lagi kepada Penggugat Rekonsensi, dengan

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya hal tersebut Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar nama baiknya di mata mitra dagangnya, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi I berwujud uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sebagai ganti kerugian;

Bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi I secara pidana dan akan melaporkan pada pihak Kepolisian tentang pencemaran nama baik dan perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 310 dan Pasal 335 KUHPidana;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan harta Tergugat Rekonvensi I dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang tertuang dalam gugatan Tergugat Rekonvensi I, melainkan Tergugat Rekonvensi I yang melakukan wanprestasi, karena Tergugat Rekonvensi I yang membatalkan Perjanjian Jual Beli No. 93 dan perjanjian lisan mengenai jangka waktu perjanjian jual beli tersebut dan telah disepakati kedua belah pihak dari 5 (lima) tahun dirubah menjadi 2 (dua) tahun adalah perbuatan yang sudah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi Tan Kioe Sing alias Ester Setiawan;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
4. menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam gugatan rekonvensi ini;
5. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H. tersebut;
6. Menyatakan memulihkan nama baik secara harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi yang sudah dicemarkan oleh Tergugat Rekonvensi I;

Hal. 6 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dapat dijalankan segera serta merta walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi dan peninjauan kembali (PK);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II membayar biaya perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 354/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 27 November 2008 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat:

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., batal dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp. 927.336.710,- (sembilan ratus dua puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus sepuluh rupiah);
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali bangunan ruko yang terletak di Jalan mayjen HR. Muhammad 94-B Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian orang atau barang;
- Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan putusan No. 189/Pdt/2009/PT.Sby, tanggal 15 Juni 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Desember 2009, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya,

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011

**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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2009, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Desember 2009, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 354/Pdt.G/2008/PN.Sby jo. No. 189/Pdt/2009/PT.Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Januari 2010;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Januari 2010;

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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangannya menyatakan: "Menimbang, bahwa terhadap bukti T-6 tersebut Penggugat in person membenarkan tandatangannya, akan tetapi menyangkal kebenaran isinya karena waktu itu tanda tangan kuitansi masih kosong dan Penggugat tidak pernah menerima 4 (empat) stand yang ada di Matos". Pertimbangan tersebut sangat tidak benar dan keliru dan berat sebelah, karena bukti kuitansi yang merupakan bukti T-6 adalah tanda bukti penerimaan yang sah menurut hukum, karena ditandatangani di atas kuitansi yang bermeterai yang diakui oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai tandatangannya, pengakuan tersebut telah jelas, nyata dan sudah dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 31. Sangkalan Termohon Kasasi/Penggugat tentang isinya yang menerangkan bahwa pada waktu tandatangan kuitansi masih kosong, hal tersebut tidak benar, padahal telah adanya isinya (ketikannya), sebagaimana keterangan saksi Sri Utami yang telah disumpah menerangkan bahwa saksi datang ke Kantor Notaris membawa kuitansi kosong untuk diketik dan waktu itu belum ditandatangani oleh Termohon Kasasi/Penggugat (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak pernah mempertimbangkan saksi Sri Utami yang mengetahui kuitansi tersebut kosong, pernyataan saksi Sri Utami lihat putusan Pengadilan

Hal. 8 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surabaya halaman 21), lalu oleh Pegawai Notaris yang bernama Moch. Agus Wiyono, S.E., diketik isinya yaitu: "Telah terima dari Iwan Yohanes Neman uang sejumlah Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran Ruko HR. Muhammad 94-B (nilai dari 4 stand di Matos LS-16 No. 1, 2, 3 dan 5)". Hal tersebut membuktikan kuitansi sudah diketik terlebih dahulu baru kemudian ditandatangani oleh Termohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 07 Juni 2006;

2. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangan tentang pembayaran 4 stand ruko di Matos (Malang Town Square) LS-16 No. 1, 2, 3 dan 5 menyatakan: "Menimbang, bahwa terlepas dari masalah peralihan hak tersebut oleh karena pengadilan tidak melihat adanya bukti yang menunjukkan bahwa atas 4 (empat) stand di Matos tersebut .....dstnya". Pertimbangan tersebut tidak benar, karena *judex facti* sengaja tidak melihat dan tidak memperhatikan bukti-bukti yang jelas membuktikan bahwa adanya pembayaran dan penyerahan 4 stand di Matos kepada Termohon Kasasi/Penggugat yang oleh Termohon Kasasi/Penggugat di atasnamakan Fera Tanubrata (anak Termohon Kasasi/Penggugat). Adapun bukti-bukti yang dimaksud adalah bukti T-25, bukti T-12 s/d T-15, bukti T-28, bukti T-24, bukti T-26 (bukti terlampir);
3. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangannya tentang perbuatan ingkar janji/wanprestasi halaman 34 menyatakan: "Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti bahwa Tergugat telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sesuai yang diperjanjikan, maka dalam hal ini pengadilan berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi". Pertimbangan tersebut salah dalam penerapan hukumnya, karena berdasarkan bukti T-6, T-25 dan T-26 telah jelas dibuktikan bahwa telah ada pembayaran atas Ruko di Jalan HR. Muhammad 94-B, Surabaya yang tertera dalam kuitansi yang ditandatangani di atas materai oleh Termohon Kasasi/Penggugat yaitu telah dibayar dengan uang muka sebesar Rp. 14.155.000,- (empat belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah), dengan demikian Pemohon Kasasi/Tergugat telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Termohon Kasasi/Penggugat, sehingga Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

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

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



## mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-3:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, lagi pula hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan tersebut atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya harus diperbaiki sepanjang mengenai wanprestasi dan denda dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam pertimbangan *judex facti* (Hakim Tingkat Pertama halaman 33 dan 34) terdapat kejanggalan, karena telah mengenyampingkan begitu saja bukti T-6 dan T-25 tanpa dasar dan pertimbangan hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Tan Kioe Sing alias Ester Setiawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 189/Pdt/2009/PT.Sby tanggal 15 Juni 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 354/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 27 November 2008, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **TAN KIOE SING** alias **ESTER SETIAWAN** tersebut;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 189/Pdt/2009/PT.Sby tanggal 15 Juni 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 354/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 27 November 2008, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat:

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 93 tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., batal dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali bangunan ruko yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad 94-B Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian orang atau barang;
- Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama sebesar Rp. 111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **28 Juni 2011** oleh **Prof. Dr. MIEKE KOMAR, S.H., MCL.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D.** dan **Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. SUHARDI, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Hakim-Hakim Anggota;**

ttd/.

**SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D.**

ttd/.

**Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**

**Ketua;**

ttd/.

**Prof.Dr.MIEKE KOMAR, S.H., MCL.**

**Biaya kasasi:**

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai .....       | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....       | Rp. 5.000,-          |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah                 | Rp. 500.000,-        |

=====

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**Panitera Pengganti;**

ttd/.

**Drs. SUHARDI, S.H.**

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

NIP: 040 044 809

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No. 105 K/Pdt/2011

**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)