



PUTUSAN
Nomor 579 PK/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

SHIH (SIE) RONG HOK, bertempat tinggal di Jalan Simolawang 2/34-B RT. 6 RW. 9, Kelurahan Simokerto, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Henry Parnando P. Pardosi, S.H., Advokat pada *Law Office Pardosi & Partners*, beralamat di Perumahan Citra Sentosa Mandiri Blok AN Nomor 1, Desa/Kelurahan Jambangan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024;

Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

TUTIK SRI MULYATI, bertempat tinggal di Jalan Banyu Urip Lor 1/28 b RT. 2 RW. 6, Kelurahan Kupang Krajan, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Mulyo, S.H., M Hum., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Agus Mulyo, S.H., M.Hum. & *Partners*, beralamat di Jalan Raya Simokalangan Nomor 208, Simomulyo, Surabaya, 60181, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2024;

Termohon Peninjauan Kembali;

D a n:

1. **CHANDRA BUDI WALUYO, S.H., M.Kn.**, dahulu bertempat tinggal di Hotel Papilio, Jalan A. Nomor 176-178 Gayungan, Surabaya, sekarang tidak diketahui

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



tempat domisili hukumnya;

2. SUYATNO, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Raya Banjar Kemantren Nomor 23, Kelurahan Banjarkemantren, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SIDOARJO, berkedudukan di Kawasan Industri & Pergudangan Safe "n" Lock, Jalan Lingkar Timur Km. 5, Desa Rangkahkidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

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:

Dalam Provisi:

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Shih (Sie) Rong Hok, Surabaya, 19/08/1988, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 dengan batas-batas:
 - Utara : Jawa Timur;
 - Timur : Sidoarjo;
 - Selatan : Waru;
 - Barat : Wedoro;

adalah sah dan mengikat hak milik Penggugat dalam status quo tidak dapat dialihkan dan/atau dipindahtangankan dan/atau digadaikan

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau dijaminan dan/atau diperjualbelikan kepada pihak ketiga dan/atau pihak lain sampai dengan putusan ini diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat sah dan berharga mempunyai kekuatan yang mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

4. Menyatakan aset berupa:

Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Tutik Sri Mulyati, 4 Maret 1965 yang sudah dibalik nama atas nama Shih (Sie) Rong Hok, Surabaya, 19/08/1988, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 dengan batas-batas:

- Utara : Jawa Timur;
- Timur : Sidoarjo;
- Selatan : Waru;
- Barat : Wedoro;

merupakan hak milik Penggugat secara sah dan mempunyai kekuatan yang mengikat menurut hukum;

5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tanggal 29 Mei 2019 adalah merupakan perjanjian utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II di ruang *meeting* Hotel Papilio yang beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 176-178, Gayungan, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya di luar wilayah hukum Kabupaten Pasuruan sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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)



6. Menyatakan:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tanggal 29 Mei 2019;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 28/2020, hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suyatno, S.H.;adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap akta-akta lainnya yang bersumber dari:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tanggal 29 Mei 2019;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 28/2020, hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suyatno, S.H.;
8. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan sekaligus menyerahkan objek sengketa dengan segera atas sertifikat hak milik Penggugat seperti dalam keadaan semula yaitu berupa:

Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Shih (Sie) Rong Hok, Surabaya, 19/08/1988, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 dengan batas-batas:

 - Utara : Jawa Timur;
 - Timur : Sidoarjo;
 - Selatan : Waru;
 - Barat : Wedoro;kepada Penggugat sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) adalah sah dan mengikat menurut hukum merupakan pembayaran utang atas jaminan Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Tutik Sri Mulyati, 4 Maret 1965, terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I menerima pembayaran pelunasan utang sebesar Rp52.0000.000,00 (lima puluh dua juta rupiah) adalah sah dan berharga mempunyai kekuatan mengikat sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengambil uang konsinyasi Rp53.250.000,00 (lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di Pengadilan Negeri Surabaya sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

12. Menghukum sekaligus memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencoret nama Tergugat I dan mengembalikan menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 dengan batas-batas:

- Utara : Jawa Timur;
- Timur : Sidoarjo;
- Selatan : Waru;
- Barat : Wedoro;

sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kehilangan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0, seharga Rp950.000.000,00

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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)



(sembilan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

14. Menghukum Tergugat I apabila tidak membayar ganti kerugian sewa yang seharusnya dibayar, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghukum Tergugat I membayar uang *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

15. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti kerugian immateril kepada Penggugat atas uang pengganti jasa hukum Advokat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini (eksepsi kewenangan relatif);
2. Gugatan yang diajukan Penggugat sama dengan perkara yang sedang diadili oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo (eksepsi *litis pendentis*);
3. Gugatan Penggugat *error in persona* oleh karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah dan segala sesuatu yang tertanam di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3088, seluas 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi), atas nama Shih (Sie) Rong Hok, dengan Nomor Induk Bangunan 12.10.18.13.02417, Gambar Situasi tanggal 27 Agustus 2008 dengan Nomor 00124/18.13/2008, yang terletak di Desa/Kelurahan Wedoro, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Delta Anthurium IV Nomor 11;
 - Sebelah barat : Delta Anthurium V Nomor 10;
 - Sebelah selatan : jalan;
 - Sebelah timur : Delta Anthurium V Nomor 14;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menempati dan/atau menguasai objek rumah yang beralamat di Perumahan Delta Anthurium V Nomor 12, Kelurahan Wedoro, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun, jika lalai dan tidak mau

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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)



melaksanakan putusan;

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, gugatan dalam konvensi dikabulkan untuk sebagian dan gugatan dalam rekonvensi ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 5 Januari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili/kompetensi relatif;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat sah dan berharga mempunyai kekuatan yang mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
4. Menyatakan tanah objek sengketa dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Tutik Sri Mulyati, 4 Maret 1965 yang sudah dibalik nama atas nama Shih (Sie) Rong Hok, Surabaya, 19/08/1988, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008, Nomor 00124/18.13/2008, seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 merupakan hak milik

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



Penggugat secara sah dan mempunyai kekuatan yang mengikat menurut hukum;

5. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tertanggal 29 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Tergugat II di ruang *meeting* Hotel Papilio yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 176-178, Gayungan, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, adalah merupakan perjanjian utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I;
6. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tertanggal 29 Mei 2019, serta Akta Jual Beli Nomor 28 /2020, hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suyatno, S.H., adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap akta-akta lainnya yang bersumber dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa Menjual Nomor 19 dan 20, tertanggal 29 Mei 2019 serta Akta Jual Beli Nomor 28/2020, hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suyatno, S.H.;
8. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan sekaligus menyerahkan objek sengketa dengan segera atas sertifikat hak milik Penggugat seperti dalam keadaan semula yaitu berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Shih (Sie) Rong Hok, Surabaya, 19/08/1988, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-08-2008, Nomor 00124/18.13/2008, seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 kepada Penggugat sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) adalah sah dan mengikat menurut hukum merupakan pembayaran utang atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, Tutik Sri Mulyati, 4 Maret 1965 terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran pelunasan utang dari Penggugat berupa pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp62.635.080,59 (enam puluh dua juta enam ratus tiga puluh lima ribu delapan puluh koma lima puluh sembilan rupiah), dan bila Tergugat I tidak bersedia menerima pembayaran tersebut, maka Penggugat diperintahkan supaya menitipkan (konsinyasi) uang pembayaran tersebut pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, selanjutnya untuk diserahkan pada Tergugat I;
11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan sendiri: Sertifikat Hak Milik Nomor 3088 yang semula telah menjadi atas nama pemegang hak Shih (Sie) Rong Hok (Tergugat I) dan mengembalikannya menjadi atas nama pemegang hak Tutik Sri Mulyati (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3088/Kelurahan Wedoro, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2008 Nomor 00124/18.13/2008 seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.18.13.02417 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) 35.15.140.014.013-0367.0 dengan batas-batas:
 - Utara : Jawa Timur;
 - Timur : Sidoarjo;
 - Selatan : Waru;
 - Barat : Wedoro;sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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

(*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat;

14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp6.782.700,00 (enam juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 138/PDT/2022/PT SBY, tanggal 15 Juni 2022;

Kemudian putusan tersebut diajukan permohonan kasasi, yang atas permohonan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1219 K/Pdt/2024 tanggal 23 April 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SHIH (SIE) RONG HOK tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1219 K/Pdt/2024, tanggal 23 April 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 12 Juli 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 6 Desember 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 51/Akta.Pdt.PK/2024/PN Sby *juncto* Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Desember 2024;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 6 Desember 2024 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim dan atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1219 K/Pdt/2024 tanggal 23 April 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 138/PDT/2022/PT SBY, tanggal 15 Juni 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 436/Pdt.G/2021/PN.Sby, tanggal 5 Januari 2022, dan selanjutnya mengadili sendiri dengan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah dan segala sesuatu yang tertanam diatasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3088, seluas 98 m², atas nama Shih (Sie) Rong Hok, dengan Nomor Induk Bangunan 12.10.18.13.02417, Gambar Situasi tanggal 27-08-2008 dengan Nomor 00124/18.13/2008, yang terletak di Desa/Kelurahan Wedoro, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo – Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Delta Anthurium IV Nomor 11;
 - Sebelah barat : Delta Anthurium V Nomor 10;
 - Sebelah selatan : jalan;
 - Sebelah timur : Delta Anthurium V Nomor 14;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menempati dan/atau menguasai objek rumah yang beralamat di Perumahan Delta Anthurium V Nomor 12, Kelurahan Wedoro, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun, jika lalai dan tidak mau melaksanakan putusan;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025

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)



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 30 Desember 2024 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa setelah membaca dan meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan kasasi *Judex Juris* dalam perkara *a quo*, ternyata sebagaimana alasan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat I, berdasarkan ketentuan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 terhadap pertimbangan hukum putusan kasasi *Judex Juris* dalam perkara *a quo* juga tidak ditemukan suatu kekhilafan Hakim ataupun kekeliruan yang nyata, di mana terbukti hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bukan atas dasar jual beli objek sengketa melainkan atas dasar utang piutang:

Bahwa kuasa menjual tidak dapat serta merta digunakan untuk melakukan transaksi jual beli dan pada kuasa menjual juga terdapat ketentuan milik *beding* yang dilarang oleh undang-undang. Penggunaan kuasa menjual yang didasari oleh akta pengakuan utang demikian sejatinya merupakan perjanjian semu, kuasa menjual juga tidak boleh mengandung cacat kehendak karena terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang bertentangan dengan kepentingan umum sehingga kuasa menjual tersebut tidak sah atau batal demi hukum (Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan penjelasannya), dan pula sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1074 K/Pdt/1995 menyatakan bahwa; "Perjanjian Hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



mengenai harga tanah", untuk itu berdasar dan beralasan hukum dalam perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan demikian permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat I tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali SHIH (SIE) RONG HOK tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **SHIH (SIE) RONG HOK**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2025 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Afrizal, S.H., M.H.,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp2.480.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 579 PK/Pdt/2025