



PUTUSAN

Nomor 314 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

TAN KIOE SING alias ESTER SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Darmo Permai Timur 5/6, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teguh Murtiyoso, S.H., dan Kawan., Para Advokat, beralamat di Jalan Ploso baru Nomor 95, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2012;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/
Pembanding;

Melawan

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 105 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah memiliki sebuah bangunan Ruko 3 lantai, yang beridiri diatas tanah hak sewa yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, seluas 175 m², lengkap dengan fasilitas berupa aliran listrik dari perusahaan listrik Negara, aliran air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan sambungan telepon yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad 94 B, Surabaya, dengan cara membeli dari Kang Anang berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 35, tanggal 7 Juni 2004 dan kuasa untuk menjual Nomor 36, tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.;

Hal 1 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



2. Bahwa Penggugat belum mengajukan permohonan balik nama kepemilikan bangunan pada Pemerintah Kota Surabaya, sehingga Ijin Pemakaian Tanah yang diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya, Nomor 188.45.0097 XX/402.4.22/2002 masih tetap atas nama Kang Anang;
3. Bahwa kemudian dengan mendasarkan surat kuasa Nomor 36 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Felica Imantaka, S.H., bangunan Ruko yang dimiliki Penggugat dijual kepada Tergugat, sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93 yang dibuat di hadapan Notaris Felica Imantaka, S.H.;
4. Bahwa harga jual beli hak atas bangunan tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan cara sebagai berikut :
 - Sebelum ditandatanganinya akta, Penggugat menerima uang dari Tergugat sebesar Rp14.155.000,00;
 - Sebesar Rp235.845.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia tanggal 23 Juni 2006 Nomor BB966350;
 - Sebesar Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 23 Juni 2006 Nomor BC220801;
 - Sebesar Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 29 September 2006 Nomor BC220803;
 - Sebesar Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 27 Agustus 2007 Nomor BC220802;
 - Sebesar Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat melalui bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 29 September 2007 Nomor BC220804;

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

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

Hal 2 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Senilai Rp235.845.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 23 Juni 2006 Nomor BB966350;
 - Senilai Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 23 Juni 2006 Nomor BC220801;
 - Senilai Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 29 September 2006 Nomor BC220803;
 - Senilai Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 27 Agustus 2007 Nomor BC220802;
 - Senilai Rp500.000.000,00 akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan bilyet giro Bank Central Asia, tanggal 29 September 2007 Nomor BC220804;
6. Bahwa kemudian Tergugat datang kepada Penggugat, dengan maksud meminta seluruh giro bilyet yang telah diterima Penggugat dan berjanji akan mengganti dengan uang tunai;
Pada kenyataannya, Tergugat tidak juga mengganti uang tunai atas beberapa giro bilyet yang telah ditarik kembali oleh Tergugat;
Dengan demikian terbukti jika Tergugat sudah lalai dalam memenuhi kewajiban, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 27 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.;
7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat, untuk segera menyelesaikan kewajibannya tetapi Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;
8. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., menyebutkan:
Bilamana bilyet giro – bilyet giro tersebut diatas pada tanggal jatuh temponya tidak dapat dicairkan sebagaimana mestinya berhubung alasan apapun juga (diluar kesalahan pihak kedua atau akibat kesalahan pihak kesatu sendiri), maka hal itu saja sudah cukup bukti tentang kelalaian itu tidak perlu dinyatakan dengan surat – surat juru sita atau surat lain semacam itu, dalam hal mana pihak kedua harus membayar denda pada pihak kesatu sebesar 2 o/oo (dua per mil) untuk setiap keterlambatan selama 7 (tujuh) hari jumlah

Hal 3 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



denda mana harus dibayar seketika sekaligus atas permintaan pihak kesatu“;

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

- Bilyet giro BCA Nomor 966350, jatuh tempo tanggal 23 Juni 2006 nominal Rp235.845.000,00 x 712 hari x 2 o/oo = Rp335.843.288,00;
- Bilyet giro BCA Nomor 220803, jatuh tempo tanggal 29 September 2006 nominal Rp500.000.000,00 x 613 hari x 2 o/oo = Rp613.000.000,00;
- Bilyet giro BCA Nomor 220881, jatuh tempo tanggal 23 Juni 2006 nominal Rp500.000.000,00 x 349 hari x 2 o/oo = Rp349.000.000,00;
- Bilyet giro BCA Nomor 220802, jatuh tempo tanggal 27 Agustus 2007 nominal Rp500.000.000,00 x 281 hari x 2 o/oo = Rp281.000.000,00;
- Bilyet giro BCA Nomor 220804, jatuh tempo tanggal 29 September 2007 nominal Rp500.000.000,00 x 248 hari x 2 o/oo = Rp248.000.000,00;

Dengan demikian denda yang harus dibayar oleh Tergugat saat gugatan ini diajukan adalah sejumlah Rp1.826.843.288,00 jumlah tersebut akan terus bertambah, sampai Tergugat melakukan pembayaran denda lunas;

9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 27 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., “Jika dalam waktu 7 (tujuh) hari, 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 di Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- 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 kenyataan 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., Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005, batal dengan segala akibatnya;

10. Bahwa agar Tergugat tidak lari dari tanggung jawabnya untuk membayar denda denda keterlambatan kepada Penggugat, maka sangat beralasan jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah miliknya yang terletak di Jalan Darmo Permai Timur 5/6 Surabaya, beserta segala perabot yang ada didalamnya, diletakkan sita jaminan;

11. Bahwa Penggugat merasa khawatir terhadap Ruko yang menjadi objek gugatan ini akan dialihkan pada pihak lain, maka sangat beralasan, apabila Ruko objek gugatan dilakukan *revindicatoir beslag*;
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 akta Notaris Felicia Imantaka, S.H., Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005, "Pihak kesatu menyatakan memberi ijin kepada pihak kedua untuk menempati dan menggunakan objek jual beli (bangunan) tersebut sejak ditanda-tanganinya akta ini". Oleh karena Tergugat telah nyata-nyata lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam akta ikatan jual beli dan mengakibatkan batalnya perjanjian, maka Tergugat wajib untuk menyerahkan kembali objek bangunan yang telah dihuninya dalam keadaan kosong dari penghunian orang dan barang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak gugatan ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang otentik dan tidak mungkin dapat disangkal oleh Tergugat, maka putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain;
14. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 27 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat sejumlah Rp1.826.843.288,00 dalam jangka waktu 7 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 Jalan H.R. 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;

Hal 5 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015

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

Atau, setidaknya – tidaknya Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan perkara seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini;

1. Bahwa dalam *petitum* gugatan Penggugat pada tanggal 27 Desember 2005 antara Tergugat dengan Penggugat telah melakukan perjanjian ikatan jual beli tertuang dalam Akta Nomor 93 atas sebuah bangunan Ruko 3 (tiga) lantai seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) yang dibuat di hadapan Notaris Surabaya Felicia Imantaka, S.H. Bahwa Ruko tersebut lengkap dengan turutan-turutannya dengan fasilitasnya berupa aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), aliran air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan sambungan telepon, bangunan tersebut berdiri diatas sebidang tanah hak sewa yang dikelola oleh kota Surabaya, sebagaimana terurai dalam surat ijin pemakaian tanah jangka panjang yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah, atas nama walikota Surabaya Nomor 188.45/0097xx/402.4/22/2002, tanggal 24 Juni 2002 tertulis atas nama Kang Ankaang, terletak di Kelurahan Pradah Kali Kendel, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur yang dikenal dengan Jalan H.R. Muhammad Nomor 94-B, Surabaya. Kesepakatan harganya Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa jangka waktu perjanjian tersebut kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan lisan/perjanjian lisan selama 5 (lima) tahun tetapi oleh Penggugat dirubah menjadi 2 (dua) tahun, Tergugat sangat keberatan dan tidak setuju atas perubahan tersebut tetapi Penggugat mengatakan perjanjian tetap diadakan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tetapi bawah tangan alasannya Notaris keberatan untuk menangani surat perjanjian selama 5 (lima) tahun, maka Tergugat dengan sangat terpaksa merubah bilyet giro yang sudah disiapkan sebelumnya dari 5 (lima) tahun menjadi 2 (dua) tahun dengan pembayaran sebagai berikut:
 - Uang muka sudah terbayar tunai tanggal 26 Desember 2005 sejumlah Rp14.155.000,00 (empat belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
 - 5 (lima) lembar bilyet giro dari Bank Central Asia antara lain :
 1. Nomor BB 966350, tanggal 23 Juni 2006 (tidak berubah) Rp235.845.000,00;

Hal 6 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015

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)



2. Nomor BC 220801, tanggal 23 Juni 2007 (tidak berubah) Rp500.000.000,00;
3. Nomor BC 220802, tanggal 23 Juni 2008 dirubah menjadi tanggal 27 Agustus 2007 Rp500.000.000,00;
4. Nomor BC 220803, tanggal 23 Juni 2009 dirubah menjadi tanggal 29 September 2006 Rp500.000.000,00;
5. Nomor BC 220804, tanggal 23 Juni 2010 dirubah menjadi tanggal 29 September 2007 Rp500.000.000,00; Jadi total keseluruhan Rp2.250.000.000,00;

Semua bilyet giro dari Bank Central Asia tersebut sudah Tergugat serahkan pada Penggugat sewaktu melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H;

3. Bahwa sekitar ± 3 (tiga) bulan, yaitu bulan Maret 2006, Penggugat meminta Tergugat untuk datang ke Tokonya Elektronik MART di Jalan HR. Muhammad 26, Surabaya dan Penggugat telah menyiapkan bilyet giro Nomor BC 220801 dan Penggugat meminta pada Tergugat agar bilyet giro yang semula tertanggal 23 Juni 2007 supaya dirubah menjadi tanggal 23 Juni 2006 alasannya karena anak Penggugat yang bernama Sandy Tanubrata keberatan apabila Ruko yang di HR Muhammad tersebut dijual kepada Tergugat dengan jangka waktu 2 (dua) tahun; Dengan dirubahnya tahun pada bilyet giro tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai itikad baik pada Tergugat karena perjanjian secara lisan yang sudah disepakati kedua belah pihak ternyata telah diingkari oleh Penggugat; Bahwa tindakan Penggugat dengan cara membatalkan perjanjian secara sepihak kesepakatan lisan/perjanjian lisan tersebut adalah merupakan *wanprestasi* sekaligus perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan kaidah Pasal 1320 *jls.* Pasal 338, Pasal 1339, Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang amat sangat merugikan Tergugat;

Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libels* karena ada pihak yang tidak ditarik dalam perkara ini sebagai pemilik stan/kios LS-16 Nomor 003 dan Nomor 005 yang sekaligus menyerahkan kwitansi pembayaran stan/kios di Malang Town Square (Matos) tertanggal Surabaya 7 Juni 2006, sedangkan stan/kios LS-16 Nomor 0001 dan Nomor 0002 milik Tergugat yang telah disepakati kedua belah pihak dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima juta rupiah); Keempat unit stan/kios LS-16 tersebut di atas sekarang sudah beralih menjadi atas nama anak Penggugat bernama Fera Tanubrata;

Dalam Rekonvensi:

Hal 7 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I yang telah membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan telah pula melaporkan Penggugat Rekonvensi pada Polresta Surabaya Selatan melakukan tindak pidana penipuan dan atau menempati rumah dan bangunan tanpa seijin pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan atau 167 Kitab Undang Undang Hukum Pidana dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah bukan pemilik sangat merugikan Penggugat Rekonvensi; Akibat ulah Tergugat Rekonvensi I yang melaporkan Penggugat Rekonvensi dan mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Surabaya, maka Penggugat Rekonvensi telah kehilangan para mitra dagangnya karena mengundurkan diri tidak bersedia lagi mengadakan hubungan dagang dengan Penggugat Rekonvensi karena tidak percaya lagi kepada Penggugat Rekonvensi yang menjadi mitra dagang karena tersangkut perkara dengan Tergugat Rekonvensi I; Dengan adanya hal tersebut Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar nama baiknya dimata mitra dagangnya, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut pada Tergugat Rekonvensi I berwujud uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dengan tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi sebagai ganti kerugian. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi I tersebut diatas merupakan perbuatan yang tidak beralasan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi akan menuntut 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 Kitab Undang Undang Hukum Pidana, sehubungan dengan dilaporkannya Penggugat Rekonvensi berdasarkan Laporan Polisi Nomor Pol.LP/K/183/II/2007/Resta, tanggal 2 Februari 2007;
3. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi ini, maka Majelis Hakim Yang Terhormat mohon diletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak diantaranya :
 - a. Tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Dharmahusada Utara Nomor 33, Surabaya;
 - b. Toko Electronik MART yang terletak di Jalan HR. Muhammad Nomor 26, Surabaya beserta semua barang – barang elektronik lainnya;Bahwa gugatan rekonvensi ini didukung bukti-bukti otentik yang memenuhi ketentuan Pasal 180 RIB LN 1941/44, maka mohon putusan dalam

Hal 8 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan reconvensi ini dijalankan serta merta, walaupun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun Peninjauan Kembali (PK) atasnya;

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

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Reconvensi tidak melakukan *wanprestasi* sebagaimana yang tertuang dalam gugatan Tergugat Reconvensi I melainkan Tergugat Reconvensi I yang melakukan *wanprestasi* karena Tergugat Reconvensi I yang membatalkan perjanjian jual beli Nomor 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 Reconvensi Tan Kioe Sing Alias Ester Setiawan;
3. Menghukum Tergugat Reconvensi I membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam gugatan reconvensi ini;
5. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 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 Reconvensi yang sudah dicemarkan oleh Tergugat Reconvensi I;
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan segera serta merta walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi dan peninjauan kembali (PK);
8. Menghukum Tergugat Reconvensi I dan Tergugat Reconvensi II membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Subsida, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, Bahwa, amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 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;

Hal 9 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 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 Rp927.336.710,00 (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 Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 189/PDT/2009/PT SBY, tanggal 15 Juni 2009, dengan amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 November 2008, Nomor 354/Pdt.G/2008/PN Sby, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 105 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi TAN KIOE SING Alias ESTER SETIAWAN tersebut;

Memperbaiki Amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 189/Pdt/2009/PT SBY, tanggal 15 Juni 2009 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 354/Pdt.G/2008/PN Sby, tanggal 27 November 2008, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Hal 10 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 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 Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 105 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2011 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 26 Maret 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2012 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 26 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 354/Pdt.G/2008/PN Sby, jo. Nomor 189/PDT/2009/PT SBY., jo. Nomor 105 K/PDT/2011 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 26 September 2012 itu juga;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Hal 11 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa Keadaan baru Yang Bersifat Menentukan dan Menimbulkan Dugaan Kuat tersebut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012 (bukti - PK 1);

Bahwa bukti *novum* berupa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Pidana Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012 belum pernah diajukan dalam proses persidangan perkara *a quo* sehingga merupakan bukti baru;

Bahwa materi hukum dari bukti baru *novum* ini menjelaskan putusan Pengadilan yang dalam suatu proses perkara dimulai, yakni berwujud Putusan Nomor 105 K/PDT/2011 jo. Nomor 189/PDT/2009/PT SBY, jo. Nomor 354/Pdt.G/2008/PN Sby, yang perkara perdata yang diajukan oleh Termohon (Penggugat Asal) selanjutnya dilakukan pelaporan di Kepolisian hingga akhirnya diajukan di persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, yang mana akhirnya diputus pada tanggal 30 Mei 2012 dengan putusan bebas murni bagi Pemohon/Tergugat Asal;

Dengan mengacu Putusan Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012, maka dapat dikatakan bahwa Termohon (Penggugat Asal) telah melakukan laporan palsu dengan memberi keterangan palsu atas kwitansi yang berisi pembayaran kedua berupa 4 Unit Stand di Matos senilai Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) milik Pemohon yang dibayarkan ke Termohon sebagai bukti untuk pembayaran Ruko HR. Muhammad 94 B, Surabaya. Oleh karena itu, dari bukti - PK 1 sebagai *novum*, maka membuat perkara perdata *a quo* menjadi terang benderang, yaitu Termohon (Penggugat Asal) telah melakukan *wanprestasi* kepada Pemohon (Tergugat Asal);

Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Termohon tersebut di atas telah memberikan suatu petunjuk baru kepada Yang Mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali perkara *a quo* tentang bagaimana cara rekayasa hukum

Hal 12 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



yang dilakukan oleh Termohon, sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan memperhatikan bukti - PK 1 sebagai *novum* ini dapat memberikan gambaran yang jelas kepada Termohon yang tidak dapat dipegang tentang kebenarannya atas segala keterangan yang telah dilakukan dalam perkara ini, yang mana dengan jelas - jelas Termohon merupakan orang yang suka bohong dalam segala hal;

- b. Surat Keterangan dari Pengembang PT Pendopo Niaga yang berupa Tagihan Utility per Bulan Januari 2011 atas nama Fera Tanubrata (putri dari Mariani Tanubrata/Termohon) (bukti - PK 2) dan juga *service charge* tertulis pada bulan Februari 2011 yang menyatakan sebagai pemiliknya adalah Fera Tanubrata (putri dari Mariani H Tanubrata/Termohon) (bukti - PK 3);

Bahwa Surat Keterangan di atas memberikan bukti *novum* baru yang kedua dan Ketiga dalam perkara *a quo* karena dari surat tersebut menunjukkan bahwa 4 Unit Stand di Matos telah beralih kepemilikan dari Pemohon ke Termohon yang diterimakan dan di atas namakan ke putri Termohon yang bernama Fera Tanubrata;

Oleh karena itu, dengan bukti -bukti ini dapat dikatakan bahwa Pemohon telah melakukan Pembayaran Kedua yang sah kepada Termohon atas Jual Beli aset Ruko milik Termohon yang terletak di Jalan HR. Muhammad 94 B, Surabaya;

Dari 3 (tiga) *novum* yang kami beberkan di dalam permohonan ini dapat memberikan bukti yang sangat sempurna dan jelas dalam perkara ini bahwa Termohon (Penggugat Asal) telah dengan jelas - jelas melakukan perbuatan *wanprestasi* kepada Pemohon (Penggugat Asal), karena Pemohon telah melakukan pembayaran sebanyak dua kali dan telah diterima oleh Termohon (Penggugat Asal) antara lain:

1. Pembayaran I : Rp14.155.000,00 (empat belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah) sebagai uang muka (tunai) telah diterima oleh Termohon (Penggugat Asal) (tertuang di dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H.);
2. Pembayaran II : Berupa Asset 4 Unit Stand di Matos/Malang Town Square (milik Pemohon) dan telah diterima oleh Termohon/Mariani Tanubrata yang diatas namakan putrinya yang bernama Fera Tanubrata senilai Rp850.000.000,00 (depalan ratus lima puluh juta rupiah)

Hal 13 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tertuang di dalam kwitansi asli yang telah di tanda tangani oleh Termohon/Penggugat Asal/Mariani Tanubrata dalam Putusan perkara Pidana Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012) (*vide* bukti - PK 1);

- c. Apabila dalam pelbagai putusan terdapat pernyataan bahwa sesuatu telah terbukti, akan tetapi keadaan sebagai dasar dan alasan putusan yang tersebut ternyata bertentangan satu dengan yang lainnya;

Bahwa antara putusan kasasi Perkara Perdata Nomor 105 K/PDT/2011, tanggal 28 Juni 2011 dan Putusan Perkara Pidana Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012 terdapat perbedaan yaitu saling bertentangan satu dengan yang lainnya, yang diinana di dalam Putusan perkara Pidana tersebut di atas dengan jelas dinyatakan bahwa Pemohon (Tergugat Asal) tidak melakukan pemalsuan kwitansi yang berisi pembayaran kedua senilai Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon (Penggugat Asal);

Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kebenaran ini, maka Majelis Hakim Peninjauan Kembali dapat mengambil sikap dan memutuskan dengan menyatakan bahwa Peijanjian Ikatan Jual Beli antara Pemohon dan Termohon yang dilakukan di hadapan Notaris Felicia Imantaka, S.H., adalah sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku;

- d. Apabila putusan itu jelas memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa dengan adanya Putusan Perkara Pidana Nomor 2014/Pid.B/2011/PN Sby, tanggal 30 Mei 2012 yang mana menimbulkan suatu kontradiktif dengan putusan perkara perdata *a quo*, karena :

- Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005 yang dilakukan di Notaris Imantaka, S.H., seharusnya dinyatakan sah dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;
- Apakah putusan dalam perkara *a quo* tidak bertentangan dengan putusan lainnya;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 105 K/PDT/2011, tanggal 28 Juni 2011 dengan jelas telah menunjukkan suatu kekhilafan Majelis Hakim yang nyata, yaitu *Judex Juris* menilai pertimbangan dengan tanpa mendasarkan fakta bukti-bukti yang ada, maka dengan adanya *novum* yang disampaikan oleh Pemohon akan memperlihatkan, bahwa Pemohon telah melakukan perbuatan

Hal 14 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



hukum yang sah dan tidak bertentangan peraturan perundangan. Oleh karena itu, dengan jelas dapat dikatakan, bahwa Termohon (Penggugat asal) telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* kepada Pemohon. Selanjutnya perlu Pemohon jelaskan bahwa di dalam perkara ini sejak awalnya tentang Pembayaran Pelunasan yang masih ada kekurangan dari Pemohon untuk melunasinya, ternyata pihak Termohon meminta untuk pelunasannya dengan cara pembayaran ke pihak ketiga, yaitu Yudi Wijaya, yang mana Pemohon tidak kenal dengan Yudi Wijaya, yang mana Termohon berhutang kepada Yudi Wijaya, oleh karena itu, Pemohon disuruh untuk melakukannya ke Yudi Wijaya dengan maksud untuk pelunasan hutang Termohon dari Yudi Wijaya. Pihak Pemohon meminta kepada Termohon untuk melakukan pelunasan pembayaran di hadapan Notaris dulu, bukan secara langsung ke pihak ketiga/Yudi Wijaya, namun pihak Termohon menolak dilakukan di hadapan Notaris. Maka sangat jelas dalam hal ini, pihak Termohon tidak mau dilakukan pembayaran secara Notariil, oleh karena itu, pihak Termohon (Penggugat asal) melakukan *wanprestasi*;

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

Bahwa permohonan peninjauan kembali yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal ini Tergugat tidak dapat dibenarkan, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa *novum* tidak bersifat menentukan;

Bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dan *Judex Juris* tidak ditemukan adanya kesalahan Hakim dan ataupun kekeliruan yang nyata, disebabkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 27 Desember 2005 sudah dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali TAN KIOE SING alias ESTER SETIAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal 15 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **TAN KIOE SING Alias ESTER SETIAWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 September 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal 16 dari 16 hal. Put. No.314 PK/Pdt/2015

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)

