



PUTUSAN
Nomor 3248 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SOEJONO CANDRA** dahulu bernama **TJAN TJING SING**, bertempat tinggal di Jalan Unimas Garden C-3, RT 004, RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;
2. **YEN JET HA**, bertempat tinggal di Jalan Unimas Garden C-3, RT 004, RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Frianto La'ia, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Frianto Laia & Partners, beralamat di Jalan Karangany Jaya IV, Nomor 40, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **MEI PANGESTUNINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Gilang RT.03-RW.01, Desa Gilang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atau Jalan Bukit Darmo Golf M-19 Surabaya;
2. **SOEKOYO**, bertempat tinggal di Jalan Gilang, RT 03 RW 01, Desa Gilang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atau Jalan Bukit Darmo Golf M-19, Surabaya; keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Emil Salim, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum MA, Emil Salim & Associate Law Office, beralamat di Kasablanka Tower A, 10 E Floor, Jalan Raya Casablanca Kav. 88, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2019;
3. **SUGIHARTO, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Bubutan 117-A, Surabaya;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n

FREDY TJANDRA, bertempat tinggal di Jalan Unimas Garden C-8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Provisi untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara masing-masing sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama dan atau siapapun juga yang menerima hak daripadanya untuk menanggukkan pelaksanaan atau segala perbuatan hukum atas segala apa yang termuat dan diperjanjikan dalam: Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, Akta Kuasa Jual Nomor 10 dan Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, kesemuanya tertanggal 30 November 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat III Notaris di Surabaya, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam Provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas putusan provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara masing-masing sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019

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)



perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat I hanya mempunyai hutang kepada Tergugat I dan Tergugat II yang tersisa sebesar Rp265.578.880,00;
6. Menyatakan demi hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II tidak ada kesepakatan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Unimas Garden C-8, Sidoarjo, (SHGB Nomor 94/Desa Waru);
7. Menyatakan menurut hukum perbuatan hukum Tergugat I dan atau Tergugat II yang mempergunakan: Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, Akta Kuasa Jual Nomor 10 dan Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, kesemuanya tertanggal 30 November 2006 maupun Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 17 April 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat III Notaris di Surabaya adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum sejak semula;
8. Menyatakan batal dan atau batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku, atas Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III, yaitu:
 - Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Kuasa Jual Nomor 10, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11, tanggal 17 April 2007;
9. Menghukum Tergugat I bersama-sama Tergugat II dan atau siapapun juga yang menguasainya untuk mengembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik, tanpa beban dan syarat apapun serta dalam keadaan seperti semula, sejak putusan dalam perkara ini diucapkan, yaitu berupa:
 - a. 1 (satu) buku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 94/Desa Waru tercatat atas nama pemegang hak: Tjan Tjin Sing (Penggugat I) berikut Surat Roya yang diterbitkan Bank Artha Graha tertanggal 14 Juni 2004 Nomor 109/Sby.Adm.Krd/VI/2004 dan 1 (satu) buku Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 577/HT/1996 tanggal 21 Juni 1996, bilamana perlu dapat meminta bantuan aparat negara (Polisi);

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 21 (dua puluh satu) lembar Bilyet Giro Bank Buana Cabang Surabaya *Account* Nomor 1300006241 milik Penggugat I dengan Nomor Seri: 600380 s/d 600400 @ Rp19.125.000,00 dan bilamana Tergugat I/Tergugat II tidak menyerahkan/mengembalikan kepada Penggugat I, maka atas 21 (dua puluh satu) lembar Bilyet Giro Bank Buana Cabang Surabaya *Account* Nomor 1300006241 milik Penggugat I dengan Nomor Seri: 600380 s/d 600400 @ Rp19.125.000,00 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai suatu alat bukti yang memberatkan Para Penggugat;
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, yaitu:
 - a. Atas kerugian materiil sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah), ditambah;
 - b. Kerugian moriil yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini untuk setiap hari sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus, sejak putusan ini diucapkan;
 12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
 13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi dan ataupun perlawanan (*verzet*);
 14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng atas seluruh biaya perkara ini;
- Atau: Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
- Bahwa surat kuasa Para Penggugat tidak sah dan cacat hukum;

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019

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

- Bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona* (diskualifikasi/*gemis aanhoedanigheid*);
- Bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona* (*plurium litis consortium*);
- Bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel*;
- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum;
- Eksepsi tentang *non adimplate contractus*;
- Eksepsi *peremptoria*;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan II seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW.009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, antara Penggugat Rekonvensi I dan II sebagai pembeli dan Tergugat Rekonvensi I dan II sebagai penjual adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Akta-Akta yang berkaitan dengan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, antara Penggugat Rekonvensi I dan II sebagai pembeli dan Tergugat Rekonvensi I dan II sebagai penjual di hadapan Notaris Sugiharto, S.H.,M.H., yaitu berupa:
 - Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9 tanggal 30 November 2006;
 - Akta Kuasa Jual Nomor 10 tanggal 30 November 2006;
 - Akta Pengosongan Rumah Nomor 11 tanggal 30 November 2006;adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I dan II menguasai/menempati/menghuni/mengalihkan penguasaan 1 (satu) unit rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004, RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, adalah tanpa hak dan melawan hukum;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



5. Menyatakan segala surat-surat yang dimiliki dan atau dibuat oleh Tergugat Rekonvensi I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak sebagai dasar untuk memiliki dan atau menguasai 1 (satu) unit rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT004 RW.009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, dalam bentuk apapun adalah tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru–Sidoarjo, SHGB Nomor 94, untuk menyerahkan atau mengembalikan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I dan II dalam keadaan bebas dan kosong tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I dan II berupa:
 - Kerugian materiil sebesar Rp4.230.000.000,00 (empat miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan;
 - Kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* yang diajukan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sejak putusan dibacakan;
10. Menghukum pihak-pihak lainnya yang berkaitan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Eksepsi tentang komulasi subyektif dan obyektif;
- Bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel* (kabur);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor 354/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 7 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan II untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT004 RW.009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, antara Penggugat Rekonvensi I dan II sebagai pembeli dan Tergugat Rekonvensi I dan II sebagai penjual adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Akta-Akta yang berkaitan dengan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, antara Penggugat Rekonvensi I dan II sebagai pembeli dan Tergugat Rekonvensi I dan II sebagai penjual di hadapan Notaris Sugiharto S.H.,M.H., yaitu berupa:
 - Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9 tanggal 30 November 2006;
 - Akta Kuasa Jual Nomor 10 tanggal 30 November 2006;
 - Akta Pengosongan Rumah Nomor 11 tanggal 30 November 2006;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I dan II menguasai/menempati/menghuni/mengalihkan penguasaan 1 (satu) unit rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT004 RW.009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, adalah tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan segala surat-surat yang dimiliki dan atau dibuat oleh Tergugat Rekonvensi I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak sebagai dasar untuk memiliki dan atau menguasai 1 (satu) unit rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru – Sidoarjo, SHGB Nomor 94, dalam bentuk apapun adalah tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Unimas Garden Blok C – 8, RT 004 RW 009, Desa Waru, Kecamatan Waru–Sidoarjo, SHGB Nomor 94, untuk menyerahkan atau mengembalikan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I dan II dalam keadaan bebas dan kosong tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I dan II berupa:
 - Kerugian materiil sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
8. Menghukum pihak-pihak lainnya yang berkaitan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp1.323.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 362/PDT/2018/PT SBY tanggal 26 Juli 2018;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Oktober 2018, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 354/Pdt.G/2017/PN Sby *juncto* Nomor 362/PDT/2017/PT SBY dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 November 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I, II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 362/PDT/2018/PT SBY tanggal 26 Juli 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 354/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 7 Maret 2017;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 354/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 7 Maret 2017;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat I, II dalam Provisi untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Tergugat III baik secara masing-masing sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama dan atau siapapun juga yang menerima hak daripadanya untuk menanggihkan pelaksanaan atau segala perbuatan hukum atas segala apa yang termuat dan diperjanjikan dalam: Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, Akta Kuasa Jual Nomor 10 dan Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, kesemuanya tertanggal 30 November 2006 yang dibuat di hadapan Tergugat III Notaris di Surabaya, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

3. Menghukum Para Tergugat I, II, III untuk membayar seluruh biaya perkara dalam Provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas putusan provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat I hanya mempunyai hutang kepada Tergugat I dan Tergugat II yang tersisa sebesar Rp265.578.880,00;
6. Menyatakan demi hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada kesepakatan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Unimas Garden C-8, Sidoarjo, (SHGB Nomor 94/Desa Waru);
7. Menyatakan menurut hukum perbuatan hukum Tergugat I dan atau Tergugat II yang mempergunakan: Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, Akta Kuasa Jual Nomor 10 dan Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, kesemuanya tertanggal 30 November 2006 maupun Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 17 April 2007 yang dibuat di hadapan Tergugat III Notaris di Surabaya adalah cacat hukum dan tidak

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



sah serta batal demi hukum sejak semula;

8. Menyatakan batal dan atau batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III, yaitu:
 - Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Kuasa Jual Nomor 10, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, tanggal 30 November 2006;
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11, tanggal 17 April 2007;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasainya untuk mengembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik, tanpa beban dan tanpa syarat serta dalam keadaan sama seperti semula, sejak putusan dalam perkara ini diucapkan/dibacakan dalam sidang:
 - a. 1 (satu) buku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 94/Desa Waru tercatat atas nama pemegang hak: Tjan Tjin Sing (Penggugat I) berikut Roya yang diterbitkan Bank Artha Graha tertanggal 14 Juni 2004 Nomor 109/Sby.Adm.Krd/VI/2004 dan 1 (satu) buku Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 577/HT/1996 tanggal 21 Juni 1996;
 - b. 21 (dua puluh satu) lembar Bilyet Giro Bank Buana Cabang Surabaya *Account* Nomor 1300006241 milik Penggugat I dengan Nomor Seri: 600380 s/d 600400 @ Rp19.125.000,00 dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan/mengembalikan kepada Penggugat I, maka 21 (dua puluh satu) lembar Bilyet Giro Bank Buana Cabang Surabaya *Account* Nomor 1300006241 milik Penggugat I dengan Nomor Seri: 600380 s/d 600400 @ Rp19.125.000,00 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang memberatkan Para Tergugat;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, yaitu:
 - a. Atas kerugian materiil sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah), ditambah;
 - b. Kerugian moriil yang diderita oleh Para Penggugat sebesar

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

11. Menghukum Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini untuk setiap hari sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus, sejak putusan ini diucapkan dalam persidangan;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum peninjauan kembali dan atau perlawanan (*verzet*);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim Agung RI berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Desember 2018, yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 Januari 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum dan putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya keterangan palsu dan adanya perbuatan melawan hukum dalam Pembuatan Akta Pernyataan Jual Beli Nomor 9 tanggal 30 Januari 2006, Akta Kuasa Jual Nomor 10 tanggal 30 November 2006, Akta Pengosongan Tanah Nomor

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 tanggal 30 November 2006, dengan demikian Akta-akta tersebut dibuat secara sah dan mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya;

Bahwa sebaliknya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan telah membeli objek sengketa dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan telah dibayar lunas;

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi terbukti mempunyai iktikad buruk yaitu tidak mau menyerahkan objek sengketa yang telah dijual kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan cara mengulur-ulur penyerahan tanah, bahkan sampai saat ini masih dikuasai oleh Penjual/Para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, objek sengketa harus segera diserahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. SOEJONO CANDRA dahulu bernama TJAN TJING SING, 2. YEN JET HA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SOEJONO CANDRA dahulu bernama TJAN TJING SING, 2. YEN JET HA,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 November 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Anggota tersebut dan oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3248 K/Pdt/2019

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)