



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Prof. Dr. Hj. RAHMI JENED, S.H., M.H., bertempat tinggal di Kebraon Indah Permai I/36, RT 06, RW 13, Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djuli Edy Muryadi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Djuli Edy & Partners beralamat di Gedung Graha Bumi Putera, Lantai 6, Ruang 605, Jalan Raya Darmo, Nomor 155-159 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2018; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n :

1. **PT GRAHA AGUNG PERKASA**, berkedudukan di Jalan Margorejo Indah, Blok A, Nomor 202, Margorejo, Wonocolo, Kota Surabaya, dan atau kantor cabangnya berkedudukan di Ruko "Wisata Bukit Sentul" Nomor 18-19, Lawang, Kabupaten Malang, yang diwakili oleh H. Nurhadi, S.E, selaku CEO/Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Fauzi, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Achmad Fauzi, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Raya Barata XIX/39, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2019;
2. **PT BANK TABUNGAN NEGARA, Tbk (Persero)**, berkedudukan di Jakarta, dan atau cabangnya beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 15, Sidoarjo, yang diwakili oleh Lusiana Anjarsari, S.H., M.H., selaku Pelaksana Tugas *Legal Division Head*, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020



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

sesungguhnya Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 15 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2019;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

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 Sidoarjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan Penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepada Penggugat;
4. Menyatakan batal Surat Persetujuan Pembelian Rumah (SPPR) Nomor 361/GAP/Sentul/08/2016 dan atau Perjanjian Jual Beli 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Wisata Bukit Sentul, Blok A2, Nomor 4, Sentul – Lawang, Kabupaten Malang, tidak berlaku dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Batal Perjanjian Kredit Nomor 0006220170503000024, tertanggal 15 Mei 2017 berikut surat-surat/dokumen pendukung lainnya tidak berlaku dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima kepada Penggugat sebesar Rp255.000.000, (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima kepada Penggugat sebesar Rp275.335.150, (dua ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus tiga puluh lima ribu seratus lima puluh rupiah) secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;
8. Menghukum oleh karenanya kepada Para Tergugat secara tanggung

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu miliar rupiah), secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar denda/pinalti sebesar 6% / tahun setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, antara lain:
 - Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Margorejo Indah, Blok A, Nomor 202, Margorejo, Wonocolo, Kota Surabaya;
 - Sebidang tanah dan bangunan Ruko Wisata Bukit Sentul, Nomor 18-19, Lawang, Kabupaten Malang;
 - Rumah di Komplek Perumahan Wisata Bukit Sentul, Blok A2, Nomor 4, Sentul – Sidodadi, Malang, Jawa Timur;
 - Sebidang tanah dan bangunan kantor PT Bank Tabungan Negara, Tbk (Persero) Cabang Sidoarjo, Jalan Ahmad Yani, Nomor 15, Sidoarjo;
11. Menyatakan putusan perkara ini adalah putusan serta merta;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara; Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

1. Eksepsi *preemptia*;
2. Eksepsi *error in persona*;
3. Eksepsi *obscuur libel*;
4. Eksepsi kompetensi relatif;

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

- a. Eksepsi *plurium litis consortium*;
- b. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
- c. Eksepsi *obscuur libel* (gugatan Penggugat kabur);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Sda tanggal 25 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020

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 Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.602.000,00 (satu juta enam ratus dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan pengadilan negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 246/PDT/2019/PT SBY tanggal 23 Mei 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Juli 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juli 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Sda *juncto* 246/PDT/2019/ PT SBY yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Agustus 2019;

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 1 Agustus 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 246/PDT/2019/PT SBY tertanggal 23 Mei 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Sda tertanggal 25 Oktober 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi semula

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020

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

2. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;
4. Menyatakan batal Surat Persetujuan Pembelian Rumah (SPPR) Nomor 361/GAP/Sentul/08/2016 dan atau Perjanjian Jual Beli 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Wisata Bukit Sentul, Blok A2, Nomor 4, Sentul – Lawang, Kabupaten Malang, tidak berlaku dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Batal Perjanjian Kredit Nomor 0006220170503000024, tertanggal 15 Mei 2017 berikut surat-surat/dokumen pendukung lainnya tidak berlaku dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima kepada Penggugat sebesar Rp275.335.150,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus tiga puluh lima ribu seratus lima puluh rupiah) secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;
8. Menghukum oleh karenanya kepada Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), secara sekaligus dan seketika, dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan;
9. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar denda/pinalti sebesar 6% / tahun setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo terhadap harta kekayaan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, antara lain:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020

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
Blok A, Nomor 202, Margorejo, Wonocolo, Kota Surabaya;

- Sebidang tanah dan bangunan Ruko Wisata Bukit Sentul, Nomor 18-19, Lawang, Kabupaten Malang;
- Rumah di Komplek Perumahan Wisata Bukit Sentul, Blok A2 Nomor 4, Sentul – Sidodadi, Malang – Jawa Timur;
- Sebidang tanah dan bangunan kantor PT. Bank Tabungan Negara, Tbk (Persero) Cabang Sidoarjo, Jalan Ahmad Yani, Nomor 15, Sidoarjo;

11. Menyatakan putusan perkara ini adalah putusan serta merta;

12. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara; Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2019 dan 24 September 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa di dalam uraian gugatannya, Penggugat telah mendalilkan Tergugat I selaku pengembang/developer telah wanprestasi yaitu tidak menyelesaikan fisik bangunan rumah termasuk fasilitas pendukung antara lain: air bersih PDAM, listrik 2200 watt, pemasangan kanopi, demikian pula dokumen jual beli maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan tidak diurus lebih dahulu oleh Tergugat I;

Bahwa Tergugat II didalilkan telah tidak berhati-hati dalam memberikan kredit kepada Penggugat yaitu tidak meneliti bangunan rumah termasuk legalitas hak atas tanah sehingga perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat kabur karena telah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020

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 Mahkamah Agung sendiri dalam satu surat gugatan yang menyebabkan kesulitan untuk penyelesaian secara tuntas, oleh karena telah terjadi kumulasi subjektif dan objektif dalam gugatan *a quo* sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Prof. Dr. Hj. RAHMI JENED, S.H., M.H.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Prof. Dr. Hj. RAHMI JENED, S.H., M.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 13 Mei 2020 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. Dwi Sugiarto, 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 Arief Sapto Nugroho, 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. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020

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

Ttd./
Arief Sapto Nugroho, 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.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1010 K/Pdt/2020