



PUTUSAN

Nomor 2464 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FREDDY SUBHYAKTO, S.E, bertempat tinggal di Waterplace Residence Tokan C-29, RT 002, RW 009, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iwan Hidajat, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Iwan Hidajat & Partners, beralamat di Jalan Brawijaya 7, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2023; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n:

1. **LIE JEANNY ELISANTY**, bertempat tinggal di Jalan Flores Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
2. **AY SIANG**, bertempat tinggal di Jalan Flores, Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
3. **AY LIE**, bertempat tinggal di Jalan Flores Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
4. **PUTU SUTANTO SUKIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Flores, Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
5. **GEBY SUKIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Flores, Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



6. **VICKY SUKIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Flores, Nomor 17, RT 003, RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
7. **HENDRA SUKIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Villa Bukit Indah AA05-025, RT 002, RW 009, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;
8. **IRWAN SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Kaca Piring, Nomor 03, RT 004, RW 006, Desa Sidokumpul, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Do Merda N. Yaqin A.R. M.H., Advokat, pada *MDN and Associate*, beralamat kantor di Gedung Graha Pena, Lantai 15 /1501, Jalan Ahmad Yani, Nomor 88, Ketintang, Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2023;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n:

1. **ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO, S.H., Notaris**, beralamat di Raya Darmo *Square* Jalan Raya Darmo 54-56, Blok B-5, Kota Surabaya;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, yang diwakili oleh Kartono Agustiyanto, S.T., M.M. sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya, Nomor 10, Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh. dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya Blok D-10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2022;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



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:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik sekaligus pemilik atas tanah objek sengketa;
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 42, tertanggal 18-4-2017, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 50, tanggal 26 April 2017 dan Akta Pelimpahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 51, tanggal 26 April 2017, dibuat oleh dan di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana W., S.H. (Turut Tergugat I), adalah sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan buku Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
6. Menyatakan, apabila sampai batas waktu 7 hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, Para Tergugat belum menyerahkan buku Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan, kepada Penggugat, maka Sertifikat Hak Milik /SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel, atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



7. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melaksanakan jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah objek sengketa, dalam kedudukan sebagai Kuasa Penjual berdasarkan Akta Pelimpahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 51, tanggal 26 April 2017, dibuat oleh dan di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana W., S.H. (Turut Tergugat I), maupun sebagai Pembeli;
8. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat kepada Turut Tergugat II, berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud pada angka 7 di atas;
9. Menghukum, Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat, yang menguasai, mendiami serta bertempat tinggal di tanah objek sengketa, seluas 560 m², berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong, dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat, tanah objek sengketa berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Flores, Nomor 17, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, sesuai SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tanggung renteng ganti rugi materiil atas setiap keterlambatan melakukan kewajibannya menyerahkan buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kelurahan Ngagel maupun tanah objek sengketa, sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta rupiah), untuk setiap harinya, terhitung sejak diajukannya gugatan perkara ini sampai dilaksanakannya seluruh isi putusan;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tanggung renteng ganti rugi immateriil sebesar Rp2.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



12. Menghukum, Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per harinya, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya isi putusan ini;
 13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Flores, Nomor 17, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, seluas 560 m², sesuai SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel, atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
 14. Menyatakan putusan dalam perkara ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
 16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Eksepsi *nebis in idem*;
2. Keliru pihak yang dijadikan sebagai Tergugat (*exceptio in persona*);
3. Gugatan kabur/tidak terang (*exceptio obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 312/Pdt.G/2022/PN Sby tanggal 5 April 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya ditaksir sebesar Rp4.334.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 433/PDT/2023/PT SBY tanggal 11 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Agustus 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 September 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 312/Pdt.G/2022/PN Sby *juncto* Nomor 433/PDT/2023/PT SBY yang 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 27 September 2023;

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 27 September 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 433/PDT/2023/PT SBY;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 312/Pdt.G/2022/PN Sby;

Serta memutuskan dan mengadili sendiri:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pemohon Kasasi adalah Pembeli yang beriktikad baik sekaligus pemilik atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 42, tertanggal 18-4-2017, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 50, tanggal 26 April 2017 dan Akta Pelimpahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 51, tanggal 26 April 2017, dibuat oleh dan di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana W., S.H. (Turut Terbanding /Turut Tergugat /Turut Termohon Kasasi), adalah sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk menyerahkan buku Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
7. Menyatakan, apabila sampai batas waktu 7 hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat belum menyerahkan buku Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan, kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel, atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berhak dan berwenang untuk melaksanakan jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah objek sengketa, dalam kedudukan sebagai Kuasa Penjual berdasarkan Akta Pelimpahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 51, tanggal 26 April 2017, dibuat oleh dan di hadapan

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024

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

Notaris Alexandra Pudentiana W, SH (Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I), maupun sebagai Pembeli;

9. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berhak dan berwenang untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat kepada Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud pada angka 8 di atas;
10. Menghukum, Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Terbanding/Para Tergugat, yang menguasai, mendiami serta bertempat tinggal di tanah objek sengketa, seluas 560 m², berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong, dan menyerahkan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat, tanah objek sengketa berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Flores Nomor 17, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, sesuai SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
11. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara tanggung renteng ganti rugi materiil atas setiap keterlambatan melakukan kewajibannya menyerahkan buku Sertipikat Hak Milik Nomor 1295/Kelurahan Ngagel maupun tanah objek sengketa, sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta rupiah), untuk setiap harinya, terhitung sejak diajukannya gugatan perkara ini sampai dilaksanakannya seluruh isi putusan;
12. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara tanggung renteng ganti rugi immateriil sebesar Rp2.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024

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)



13. Menghukum, Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per harinya, apabila Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya isi putusan ini;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Flores, Nomor 17, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, seluas 560 m², sesuai SHM Nomor 1295/Kelurahan Ngagel, atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
16. Menghukum Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
17. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan;

Atau, bilamana yang terhormat Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 16 Oktober 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan,

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 27 September 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 16 Oktober 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat *ne bis in idem* dapat diterima;

Bahwa objek sengketa perkara *a quo* pernah disengketakan sebelumnya dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya Nomor 426/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 25 Agustus 2020, dan telah diputus pula dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 3131 K/Pdt/2021, tanggal 10 November 2021 yaitu berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1295/Kelurahan Ngagel, seluas 560 m², atas nama 1. Lie Jeanny Elisanty (dahulu Giok Ghwan/Liek Giok Ghwan), 2. Ay Siang, 3. Ay Lie, 4. Putu Sutanto Sukiawan, 5. Geby Sukiawan, 6. Vicky Sukiawan, 7. Hendra Sukiawan, terletak di Jalan Flores 17, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;

Bahwa subjek dalam perkara terdahulu adalah sama, akan tetapi dengan posisi terbalik, yang sekarang sebagai Penggugat, dahulu sebagai Tergugat II, sedangkan Para Tergugat sekarang dahulu adalah sebagai Penggugat, kecuali Tergugat VIII dahulu sebagai Tergugat I, dan ditambah dengan Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Turut Tergugat;

Bahwa amar putusan perkara terdahulu salah satunya adalah bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 50, tanggal 26 April 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Alenxandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H. (bukti P- 3), telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sedangkan akta tersebut merupakan bukti utama yang dijadikan dasar dari gugatan perkara *a quo*;

Bahwa dengan demikian, melekat sifat *ne bis in idem* dalam perkara *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024



Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan *Judex Facti* Dalam Pokok Perkara ke-1 menjadi menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 FREDDY SUBHYAKTO, S.E. tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan 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 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;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **FREDDY SUBHYAKTO, S.E.** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 433/PDT/2023/PT SBY tanggal 11 Agustus 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 312/Pdt.G/2022/PN Sby tanggal 5 April 2023, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 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 Kamis, tanggal 15 Agustus 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.,



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

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., 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 Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 2464 K/Pdt/2024