



PUTUSAN

NOMOR 695 / PDT / 2021 / PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. Para Ahli Waris Almarhum Roestamadji, yang diketahui bernama :

a. Ninik Hartatikroestamadji.

Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya, 6 Desember 1952
(68 tahun), Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan
Krembangan Timur 2, RT.002/RW 010, Kel.
Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota
Surabaya ;

**b. Dony Yudianto, Ahli waris Pengganti dari Judianto Roestamadji
(Cucu dari Alm. Roestamadji) ;**

Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya, 05 Oktober 1981
(39 tahun), Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama :
Protestan, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan
Nusa Kambangan No. 115 X, Desa Dauh Puri Kauh,
Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar ;
Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula
Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;**

**2. DONY YUDIANTO, tempat / tanggal lahir : Surabaya, 05 Oktober 1981 (39
Tahun), Agama : Protestan, Warga Negara :
Indonesia, Alamat : Dahulu beralamat di Jalan Nusa
Kambangan No. 115 X, Desa Dauh Puri Kauh, Kec.
Denpasar Barat, Kota Denpasar. Selanjutnya disebut
sebagai **Pembanding semula Turut Tergugat
Kompensi/Penggugat Rekonpensi;****

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Akhmad**



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

Sobirin, S.H., Dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum “ ASIST & CO “ beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 66, Karang Sari, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 021/SK-Lit/ASIST&CO./IX/2021 tertanggal 02 September 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonkensi, dan Turut Tergugat Konkensi/Penggugat Rekonkensi;**

L A W A N

Ira Chandra Wirayang, tempat / tanggal lahir : Banyuwangi, 02 Maret 1956, (64Tahun), Agama: Budha, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan P. Batanta No. 12, Abiantegal, Kel. Dauh Puri Kauh, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Syamsu Rizali, SH, Dkk**, Para Advokat, pada Kantor Hukum “SYAMSU RIZALI dan Rekan”, berkantor di Karang Menjangan III No. 44, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonkensi;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 Oktober 2021 Nomor 695/PDT/2021/PT SBY, tentang penunjukkan Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1045/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register Nomor : 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby. tanggal 26 Oktober 2020 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas 12 (dua belas) bidang tanah yang dibeli dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Sdr. GUNAWAN HADI, yaitu berdasarkan :

a. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 13 pada tanggal 06 Agustus 2008, atas obyek jual beli :

- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1645/Pemogan, terletak dalam Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Pemogan (sekarang Desa Pemecutan Klod);

b. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 14 pada tanggal 06 Agustus 2008, atas obyek jual beli :

- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 5102/Sesetan, terletak dalam Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Kelurahan Sesetan;

c. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 15 pada tanggal 06 Agustus 2008, atas 10 (sepuluh) bidang obyek tanah jual beli :

- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1616, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1617, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1618, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1619, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1620, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1621, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1622, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1623, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1624, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;
- Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1625, yang terletak dalam Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya

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

Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerts Klod;

Yang ketiga Akta tersebut di atas, kesemuanya dibuat dihadapan J.S.

WIBISONO, S.H. Notaris/PPAT di Denpasar ;

2. Bahwa atas tanah-tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah-tanah tersebut diatas, yang merupakan milik sah Penggugat telah dilakukan pemblokiran dan diakui/diklaim oleh Sdr. DONY YUDIANTO/ Turut Tergugat adalah miliknya dengan berdasar Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 ;

3. Bahwa setelah Penggugat menerima Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 dari Pengadilan Negeri Surabaya, ternyata Tergugat secara menyesatkan / keliru / cacat hukum pada tanggal 21 Agustus 2017 telah mengajukan permohonan penetapan melalui Pengadilan Negeri Surabaya terdaftar dalam perkara Permohonan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, yang pada pokoknya mendalilkan :

- a. Bahwa Tergugat (Roestamadji) adalah Ayah Kandung dari Alm. Yudianto Roestamadji ;
- b. Bahwa Dony Yudianto adalah anak kandung pasangan Alm. Yudianto Roestamadji dan Njoo Dewi Indah Sari berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 131/WNI/1988 atas nama Dony Yudianto ;
- c. Bahwa pada tanggal 15 Maret 1995 bersamaan pada hari ulang tahun Yudianto Roestamadji, dihadapan Tergugat dimana Yudianto Roestamadji dengan Gunawan Hadi alias Loe'l bersepakat menjadi saudara Kakak Adik layaknya saudara sekandung dari Tergugat dan bekerjasama usaha yang dituangkan dalam Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995 ;
- d. Bahwa YUDIANTO ROESTAMADJI dan GUNAWAN HADI pada saat diajukan Penetapan telah meninggal dunia.

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

e. Bahwa merujuk dari Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual

Beli Tanah dan Bangunan di Bali tertanggal 15 Maret 1995 pada poin c, yaitu apabila dikemudian hari terjadi suatu musibah yang mengakibatkan meninggal dunia, maka yang harus melanjutkan usaha ditentukan sebagai berikut dibawah ini :

- Pihak Kesatu atau Adik (YUDIANTO ROESTAMADJI) ;

Digantikan oleh DONY YUDIANTO selaku ahli waris dari YUDIANTO ROESTAMADJI ;

- Pihak Kedua atau Kakak (GUNAWAN HADI) ;

Digantikan atau dilanjutkan oleh Pihak Kesatu selaku Adik, untuk mengumpulkan/menginventarisir seluruh Hasil Usaha yang diperoleh kemudian dibagi Dua bagian (50% : 50%). 50% menjadi bagian Pihak Kedua, oleh Pihak Kesatu diserahkan kepada Keluarga Pihak Kedua di Tiongkok ;

f. Dan seterusnya.

4. Bahwa atas permohonan penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby yang diajukan Tergugat tersebut, selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 2017 Yang Mulia Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri Surabaya, telah mengabulkan permohonan penetapan Tergugat, dengan amar penetapan yang berbunyi sebagai berikut :

Menetapkan :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Dony Yudianto menggantikan kedudukan hukum dari Pihak Pertama (Yudianto Roestamadji) dan Pihak Kedua (Gunawan Hadi alias Loe'i);
3. Mengizinkan Dony Yudianto selaku Cucu Pemohon, Anak Kandung Alm. Yudianto Roestamadji untuk mengumpulkan/menginventarisir seluruh Hasil Usaha yang diperoleh kemudian dibagi Dua bagian (50% : 50%). 50% menjadi bagian Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi), oleh Pihak Kesatu (Dony Yudianto) diserahkan kepada keluarga Pihak Kedua

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Alm. Gunawan Hadi) di Tiongkok sebagaimana tertuang didalam surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995;

4. Membebaskan Biaya Perkara menurut hukum.

5. Bahwa penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby yang dimohonkan oleh Tergugat secara fakta hukum adalah tidak sah / cacat hukum/ menyesatkan tersebut, telah sangat merugikan kepentingan penggugat, karena bertentangan dengan :Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 halaman 47 yang menegaskan bahwa permohonan penetapan yang dilarang adalah :

1) *Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan ;*

2) *Permohonan untuk menetapkan status keahliwarisan seseorang, status keahliwarisan ditentukan dalam suatu gugatan ;*

3) *Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah, menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan.*

6. Bahwa adapun amar penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 605/PDT.P/2017/PN.SBY yang melanggar / bertentangan dengan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 halaman 47 sebagaimana terurai diatas, terbukti sebagai berikut :

a. Menetapkan status keahliwarisan seseorang, terbukti sebagai berikut :

a.1 Bahwa Amar Nomor 2 dari Penetapan Nomor

605/Pdt.P/2017/PN.Sby, berbunyi :

Menetapkan Dony Yudianto menggantikan kedudukan hukum dari Pihak Pertama (Yudianto Roestamadji) dan Pihak Kedua (Gunawan Hadi alias Loe'i);

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.2. Bahwa secara jelas dan nyata, Amar penetapan tersebut di atas,

adalah Menetapkan Status Keahliwarisan Seseorang qq Sdr. DONY YUDIANTO/Turut Tergugat, mengingat sebagaimana dalil posita maupun surat bukti Pemohon/Tergugat dalam permohonan Penetapan, yaitu :

- P – 3 berupa Surat Penyerahan Jenazah No.007 yang dikeluarkan Rumah Sakit Tremier Surabaya tanggal 17 Januari 2013 ;
- P – 4 berupa Kutipan Akta Kematian Judianto Roestamadji No.3578-KM-04022013-00016 yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 4 Februari 2013 ;

Secara jelas terbukti Sdr. YUDIANTO ROESTAMADJI telah meninggal dunia ;

a.3. Bahwa dikarenakan Sdr.YUDIANTO ROESTAMADJI telah meninggal dunia dan kemudian Sdr. DONY YUDIANTO/Turut Tergugat sebagai anak dari Sdr.YUDIANTO ROESTAMADJI dimohonkan untuk menggantikan kedudukan Sdr.YUDIANTO ROESTAMADJI, terbukti dalam hal ini Amar Ke-2 telah menetapkan Status Keahliwarisan Seseorang ;

a.4. Bahwa mengingat Amar Penetapan telah menetapkan Status Keahliwarisan Seseorang, maka Penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby merupakan Penetapan Yang Dilarang ;

b. Menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, status kepemilikan suatu benda, terbukti sebagai berikut :

b.1 Bahwa Amar Nomor 3 dari Penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, berbunyi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengizinkan Dony Yudianto selaku Cucu Pemohon, Anak Kandung Alm. Yudianto Roestamadji untuk mengumpulkan / menginventarisir seluruh Hasil Usaha yang diperoleh kemudian dibagi Dua bagian (50% : 50%). 50% menjadi bagian Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi), oleh Pihak Kesatu (Dony Yudianto) diserahkan kepada keluarga Pihak Kedua (Alm. Gunawan Hadi) di Tiongkok sebagaimana tertuang didalam surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995;

- b.2. Bahwa secara jelas dan nyata, Amar penetapan ke-3 tersebut diatas, adalah Menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, status kepemilikan suatu benda, terbukti hak Yudianto Roestamadji dan Gunawan Hadi alias Loe'i dari Hasil Usaha dibagi Dua bagian (50% : 50%) ;
- b.3. Bahwa terkait status kepemilikan suatu benda harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan penetapan, terlebih lagi untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah, menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah, haruslah dalam bentuk gugatan bukan dalam bentuk suatu penetapan.
- b.4. Bahwa terlebih lagi secara fakta, berdasar Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 13, Nomor 14 dan Nomor 15 diatas, Sdr. GUNAWAN HADI telah menjual tanah-tanahnya kepada Penggugat, sehingga bilamana Hak Bagian 50 % dari Sdr. GUNAWAN HADI diserahkan kepada Keluarga Alm. Sdr. GUNAWAN HADI hal ini jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat selaku Pembeli / Pemilik yang sah.
- b.5. Bahwa apalagi ternyata tanah-tanah yang telah dijual oleh Alm. Sdr. GUNAWAN HADI semasa hidupnya kepada Penggugat, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku Pemilik Yang Sah atas sertifikat hak atas tanahnya telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat bertentangan dengan hukum ;

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

7. Bahwa dengan adanya perbuatan hukum Turut Tergugat yang telah melakukan balik nama sertifikat dengan berdasarkan pada Penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, terbukti dengan sendirinya Penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby telah disalahgunakan dari maksud Amar Penetapan oleh Turut Tergugat yang hanya diberikan kewenangan sebatas mengumpulkan/ menginventarisir ;

8. Bahwa dikarenakan Amar Penetapan Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby telah memuat amar konstitutif, yang seharusnya bukan perkara voluntair yang dapat diperiksa secara sepihak/Ex-Parte, dikarenakan ada kepentingan/Pihak Ketiga qq Penggugat sehingga pemeriksaan perkara tersebut seharusnya dilakukan dalam bentuk suatu gugatan/contentiosa serta secara nyata telah disalahgunakan, maka mutatis mutandis Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 adalah merupakan Penetapan yang cacat hukum dan karenanya Penggugat memohon agar :

1. *Menyatakan batal dan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula atas Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017;*
2. *Menyatakan batal atau membatalkan serta menyatakan tidak sah dan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula, atas segala perbuatan hukum Tergugat atau Turut Tergugat dan ataupun siapapun juga baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri yang telah mempergunakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 dengan segala akibat hukumnya;*

9. Bahwa Turut Tergugat diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, dikarenakan secara fakta Turut Tergugat telah mempergunakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 605/Pdt.P/2017/PN.Sby dan agar permasalahan perkara a quo dapat menjadi jelas serta guna memenuhi

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

kelengkapan para pihak yang bersengketa, karenanya Turut Tergugat patut dan beralasan hukum dimohonkan untuk dinyatakan tunduk dan taat terhadap putusan ini.

10. Bahwa dikarenakan surat gugatan Penggugat dalam perkara ini diajukan berdasarkan surat-surat bukti yang sah dan otentik, maka adalah sudah tepat dan benar bilamana Pengadilan Negeri Surabaya qq Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi dan ataupun perlawanan (verzet), agar Penggugat tidak dirugikan lebih jauh lagi ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Surabaya qq Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal dan atau setidaknya menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula atas Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 ;
3. Menyatakan batal atau membatalkan serta menyatakan tidak sah dan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sejak semula dengan segala akibat hukumnya, atas segala perbuatan hukum dari tergugat atau turut tergugat dan ataupun siapapun juga baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri yang mempergunakan / mendasarkan pada penetapan pengadilan negeri surabaya nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 ;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verset maupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar bij voorraad) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila yang mulia majelis hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM KOPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

▪ Eksepsi Kompetensi Absolut :

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Produk Hukum Pengadilan Negeri Surabaya tentang Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 adalah tidak dapat dimintakan dibatalkan melalui upaya hukum perkara a quo dikarenakan bertentangan dengan tatacara upaya hukum terkait dengan Keberatan atas Penetapan atau “Beschikking Decree” yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat final. Bahwa jelas Putusan Hakim di Indonesia menganut asas “The Binding Force of Precedent”(Asas Preseden) yakni Suatu asas yang mengharuskan Hakim untuk mengikuti putusan Hakim lain dalam perkara yang sejenis atau dalam kasus yang sama atau istilah lainnya adalah Asas Similia Similibus (Dalam perkara yang sama harus diputus dengan hal yang sama pula) sehingga jelas dan nyata gugatan perkara a quo bertentangan dengan hukum.

Selain daripada itu, dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 3302K/Pdt/1996 tanggal 28 Mei 1998 yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa gugatan untuk membatalkan “penetapan” Hakim Pengadilan Negeri, bukan diajukan ke Pengadilan Negeri yang sama yang telah menerbitkan penetapan, namun tuntutan pembatalan penetapan tersebut, seharusnya diajukan ke Mahkamah Agung, sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 tahun 1985.” Kemudian Yurisprudensi tersebut telah dijadikan acuan salah satunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Negeri Pasaman Barat dalam Perkara Perdata No. 07/ Pdt .G / 2016 / PN. Psb tanggal 25 Agustus 2016 dengan Putusan “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvtvankelijke verklaard)”. Lebih lanjut sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (“UU MA”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan diubah kedua kalinya oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung mengatur mengenai kasasi sebagai berikut:

Permohonan kasasi dapat diajukan hanya jika pemohon terhadap perkaranya telah menggunakan upaya hukum banding kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang ;

- 1) *Permohonan kasasi dapat diajukan hanya 1 (satu) kali ;*

Kemudian dalam penjelasan Pasal 43 ayat (1) UU MA tersebut mengatur mengenai pengecualian, yang berbunyi:

“Pengecualian dalam ayat (1) Pasal ini diadakan karena adanya putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang oleh Undang-undang tidak dapat dimohonkan banding.”

Dengan memperhatikan penjelasan Pasal 43 ayat (1) UU MA tersebut, Upaya hukum atas keberatan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut adalah upaya hukum kasasi dan bukanlah melalui gugatan biasa. Oleh karenanya atas alasan-alasan hukum tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara a quo sehingga Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo haruslah menyatakan menolak gugatan perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

- **Eksepsi Kompetensi Relatif :**

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara a quo dikarenakan obyek maupun subyek perkara a quo tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya (Kompetensi Relatif). Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg yang lebih jauh juga diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata (hal. 192-202)" yang menentukan Kewenangan Relatif Pengadilan antara lain:

- a. Actor Sequitur Forum Rei (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat atau Penggugat);
- b. Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);

Bahwa sangat jelas Penetapan Pengadilan Surabaya No.: 605/Pdt.P/ 2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 bukanlah obyek hukum ataupun subyek hukum perkara a quo dikarenakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat final. Oleh karena jelas Penggugat telah mengesampingkan kedudukan hukum Tergugat dan Domisili hukum Penggugat maupun Tergugat dengan mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 118HIR/Pasal 142 Rbg jelaslah Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan oleh karenanya mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

▪ **Perkara A quo adalah Perkara Nebis In Idem**

Bahwa Perkara Perdata No.: 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby pada Pengadilan Negeri Surabaya adalah perkara Nebis In Idem yakni "terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya". Bahwa dengan Subyek Hukum dan Obyek Hukum yang sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan gugatan dalam perkara perdata No.: 200/Pdt.G/2018/PN.Dps pada Pengadilan Negeri Denpasar yang saat ini masih berjalan pada upaya hukum tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI terlebih-lebih Penggugat juga pernah sebelumnya mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Perkara Perdata No.: 301/Pdt.G/2020/PN.sby yang telah dilakukan pencabutan oleh Pihak Penggugat. Beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai Ne Bis In Idem karena ada persamaan objek dan subjeknya antara lain sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan *"Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem."
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak."
- Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan "karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima."

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

- Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret

1983 menyatakan "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sarannya sama, yaitu pernyataan tiak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama."

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem."
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa."

Oleh karenanya atas alasan-alasan hukum tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki alasan hukum untuk memeriksa perkara a quo dikarenakan perkara a quo tersebut dikategorikan sebagai Perkara *Nebis In Idem* oleh karenanya Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo **haruslah menyatakan menolak gugatan perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**(*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

▪ Eksepsi *Obscuur Libelli* (Gugatan Kabur) :

Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya adalah dalil hukum didasarkan pada fakta-fakta hukum yang kabur dan tidak jelas. **Bahwa gugatan Penggugat dalam judul dan isi gugatan sama sekali tidak mencantumkan/mengkategorikan gugatan tersebut apakah gugatan Wan Prestasi ataupun Gugatan perbuatan melawan hukum.** Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyampaikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Perjanjian

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tanggal 6 Agustus 2008. Namun, bukanlah meminta pengesahan terhadap jual beli tersebut tetapi malahan meminta pembatalan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 yang notabene dibuat berdasarkan proses hukum yang patut dan benar menurut hukum yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat dikarenakan kerjasama antara Orang Tua Tergugat dan Alm. Tuan Gunawan Hadi tidak hanya berkaitan dengan Obyek Pengikatan Jual Beli yang dipermasalahkan dalam perkara a quo tersebut yang akan kami ulas dalam pokok perkara didepan. Terlebih-lebih dalam gugatan perkara a quo terdapat kerancuan dalam menentukan pihak yang digugat dikarenakan Tergugat Yakni Dony Yudianto dan Turut Tergugat Yakni Dony Yudianto adalah orang yang sama dan tidak mungkin dipisahkan sebagai Pihak yang berbeda;

Bahwa Penggugat dalam judul gugatannya memberi judul "Surat Gugatan" yang artinya gugatan tersebut termasuk dalam kategori Perkara Gugatan atau "Contentiosa" namun lebih lanjut Penggugat tidak mencantumkan gugatan tersebut termasuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wan Prestasi ? Berdasarkan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 pada pokoknya menyebutkan "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri". Demikian pula berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, pada pokoknya dijelaskan "Penggabungan mengenai Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian atau Wanprestasi, akan tetapi Petitum menuntut Perbuatan Melawan Hukum. Kontruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung Kontradiksi, dan gugatan dinyatakan Obscuur Libel (tidak jelas)."

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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)



Disamping itu, menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan dijelaskan "bahwa antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi terdapat perbedaan prinsip dan tidak dapat dibenarkan mencampur adukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan berjalan ".Kemudian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2452K/Pdt/2009 dalam pertimbangannya menyatakan "bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel)."

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) karena menggabungkan 2 (dua) Substansi gugatan yakni Ingkar Janji (Wanprestasi) dan Perbuatan Melawan Hukum, dan sudah seharusnya gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima terlebih sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan: "Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima ". Oleh karena hal tersebut maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

▪ **Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/alas hak (*Standing In Judicio*).**

Bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai pihak/ tidak mempunyai dasar hukum/alas hak (*Standing In Judicio*) untuk mengajukan gugatan dengan meminta membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 yang jelas-jelas dalam penetapan tersebut tidak hanya berhubungan hukum dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tertanggal 6 Agustus 2008. Bahwa keberatan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Agustus 2017 yang dilaksanakan secara voluntair seharusnya dimintakan oleh pihak yang berhak yakni ahli waris lainnya namun jelas dan nyata Penggugat tidak ada hubungan keluarga/hubungan kewarisan dengan alm. Tn. Gunawan Hadi, Alm. Tn. Roestamadji, dan ataupun Alm. Tn. Yudianto Roestamadji.

Bahwa Penggugat dengan ceroboh telah mengajukan gugatan perkara a quo kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalih telah menerima peralihan hak antara Penggugat dan Alm. GUNAWAN HADI berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tertanggal 6 Agustus 2008. Bahwa terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tertanggal 6 Agustus 2008 tidak serta merta menjadi bukti peralihan antara Penggugat dan Alm. GUNAWAN HADI obyek aquo, terlebih-lebih akta tersebut sejak tahun 2008 hingga Almarhum tiada Pada 10 November 2012 belum pernah dibuktikan kebenarannya secara hukum dan kenapa hal tersebut tidak dipermasalahkan ketika almarhum hidup ?? apakah iya benar adanya Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Almarhum, mengingat Penggugat hanyalah Karyawan dari almarhum. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663.K7/Sip/71 tanggal 6 Agustus 1973 memutuskan bahwa: "Meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur Perundang-undangan Agraria (Pertanahan), tetapi jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur." Sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/alas hak (Standing In Judicio). Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tertanggal 21 Agustus 1974 Nomor.: 565 K/Sip/ 1973, yang menentukan kaedah hukum: "gugatan tidak mempunyai dasar hukum, jadi gugatan tidak sempurna, maka Pengadilan harus menyatakan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima"; Oleh

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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)



karena hal tersebut maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

▪ **Gugatan Penggugat adalah *Error In Persona***

Bahwa gugatan Penggugat a quo adalah berpokok pangkal/bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Alm. GUNAWAN HADI tahun 2008 silam, yaitu mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan bidang-bidang tanah antara lain: (1) Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008; dan (3) Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008. Bahwa Hubungan hukum antara Penggugat dengan Alm. GUNAWAN HADI tersebut tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat; Bahwa oleh karenanya jika sekiranya "quod non" terdapat masalah dalam pelaksanaan kedua buah perjanjian tersebut, maka hal itu sepenuhnya merupakan masalah antara Penggugat dengan Alm. GUNAWAN HADI, sehingga harus diselesaikan sendiri oleh pihak-pihak yang membuat, menyetujui dan menandatangani kedua perjanjian tersebut; Bahwa dengan demikian jelas perkara gugatan Penggugat a quo tidak ada hubungannya/tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat, karena senyatanya Tergugat tidak pernah kenal, tidak pernah berhadapan dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat terlebih-lebih Penggugat hanya memiliki Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar gugatan yang menurunkan hukum bukanlah peralihan hak milik tanah. Sehingga mengakibatkan



kekeliruan orang yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoeda nigheid).Terlebih-lebih dalam gugatan perkara a quo terdapat kerancuan dalam menentukan pihak yang digugat dikarenakan Tergugat Yakni Dony Yudianto dan Turut Tergugat Yakni Dony Yudianto adalah orang yang sama dan tidak mungkin dipisahkan sebagai Pihak yang berbeda, bahwa jelaslah gugatan perkara a quo adalah gugatan yang mengandung cacat eror in person atau ecceptio in persona dan patut ditolak.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan:

“Bilah salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukumnya dengan obyek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Oleh karena alasan-alasan hukum tersebut maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum di atas, adalah adil dan berdasarkan hukum bilamana Eksepsi Tergugat diterima dan gugatan Penggugat dalam perkara in casu Dinyatakan Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA GUGATAN KONPENSI :

1. Bahwa agar tidak mengulang kembali materi keberatan dan bantahan kami atas gugatan Penggugat, maka mohon seluruh dalil keberatan yang Tergugat tuangkan dalam Eksepsi di atas agar dianggap sebagai materi keberatan jawaban pada materi pokok jawaban Tergugat yang secara tatis mutandis menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat yang disusun secara subyektif dengan mengesampingkan / menyembunyikan fakta yang sesungguhnya, terkecuali hal-hal yang Tergugat akui kebenarannya;



3. Bahwa dengan tegas Tergugat menjawab dalam jawaban pokok perkara ini bahwa Gugatan yang disusun Penggugat adalah gugatan yang disusun berdasarkan dalil-dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan penuh dengan tipu muslihat, cerita fiktif, dan mengesampingkan ruh riil peristiwa hukum yang sesungguhnya dengan berlindung dibalik cerita bohong guna kepentingan licik yang lebih besar dengan cara melawan hukum. Oleh karenanya maka pembenaran fakta terhadap peristiwa dan pertanggungjawaban hukum Penggugat akan Tergugat kemukakan dalam GUGATAN REKONPENSI lebih lanjut dalam materi jawaban ini;

4. Bahwa setelah secara seksama membaca dan mempelajari isi materi gugatan Penggugat, dapatlah Tergugat simpulkan lebih dini bahwasanya dasar penyusunan gugatan Penggugat didominasi oleh dalil dalil yang tidak berdasarkan fakta serta sangat mengada-ada, penuh alibi dengan serangkaian kebohongan yang disusun seolah nyata, untuk itulah maka melalui jawaban ini Tergugat akan uraikan secara sistemik jawaban yang berkesesuaian dengan fakta hukum;

5. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat Poin 1a, 1b, dan 1c yang menggambarkan adanya peristiwa hukum antara Penggugat dan alm. GUNAWAN HADI yang terjadi di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar dimana telah dibuat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu : SHM No. 1616,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI. Bahwa terhadap apa yang disampaikan dalam dalil gugatan tersebut di atas, Penggugat membantah seluruhnya dengan alasan akta-akta tersebut dimunculkan secara licik oleh Penggugat untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan dengan cara melawan hukum;

6. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli ("AJB") di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Kemudian sesuai dengan Keputusan Pemerintah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di atur berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa terhadap PPJB tersebut harus memenuhi unsur penting yaitu:

- a. Pihak yang melakukan kesepakatan
- b. Kewajiban bagi penjual
- c. Waktu serah terima bangunan
- d. Pemeliharaan bangunan
- e. Penggunaan bangunan
- f. Pengalihan hak
- g. Pembatalan pengikatan
- h. Penyelesaian perselisihan.

7. Bahwa faktanya dari awal penerbitan akta PPJB yang dimaksud oleh

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Penggugat tersebut, Penggugat belum pernah menguasai dan memanfaatkan obyek a quo baik saat alm. GUNAWAN HADI hidup maupun setelah meninggal hingga saat ini. Karena faktanya sepengetahuan Tergugat memang Penggugat hanyalah salah seorang pekerja/karyawan di rumah alm. GUNAWAN HADI. Bahkan secara terang dan nyata Penggugat mengaku menguasai dokumen asli obyek a quo milik alm. GUNAWAN HADI secara melawan hak dan melawan hukum;

8. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak secara tegas posita gugatan Penggugat Poin 2 yang menyatakan obyek a quo adalah milik sah Penggugat, yang senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai Obyek a quo hingga saat ini, dan Tuduhan Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan pemblokiran adalah hal keliru, nyatanya Penggugatlah yang tidak dapat memproses klaim kepemilikannya dikarenakan tidak dapat membuktikan secara adminitrasi di Badan Pertanahan Nasional/ATR dimana obyek a quo berada;

9. Bahwa akta PPJB yang terjadi pada tahun 2008 silam sebelum alm. GUNAWAN HADI meninggal tahun 2012, PPJB antara Penggugat dan alm. GUNAWAN HADI tidak pernah/belum pernah diupayakan atau dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga jelas dan terang ada unsur penting yang belum dijalankan para pihak berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana di atas yang belum dipenuhi kewajibannya oleh para pihak;

10. Bahwa apabila benar kiranya terdapat akta PPJB pada tahun 2008 antara Penggugat dan Alm. GUNAWAN HADI, tentunya Penggugat memiliki waktu 5 (Lima) tahun mengajukan upaya hukum untuk mempertahankan haknya pada saat alm. GUNAWAN HADI masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hidup dan kemudian meninggal tahun 2012. Sehingga kita akan bertanya apa sebenarnya yang terjadi, apakah akta tersebut palsu dan dibuat untuk mencari keuntungan pribadi dengan melawan hak dan hukum?? Bahkan Penggugat baru mempermasalahkan perkara ini pada saat ahli waris dari alm. GUNAWAN HADI mengurusnya melalui Tergugat berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor.: 605/Pdt.P/ 2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017;

11. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak seluruhnya secara tegas posita gugatan Penggugat dalam poin 3 s/d 8 yang pada pokoknya menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor.: 605/Pdt.P/ 2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 adalah keliru/menyesatkan/cacat hukum dikarenakan gugatan Penggugat berpatokan kepada penilaian subyektif Penggugat sendiri dan Penggugat berusaha membuat penilaian sendiri terhadap putusan Majelis Hakim yang jelas jelas Penetapan tersebut dibuat dengan tatacara yang benar menurut hukum dan Penggugat tidak dapat mengajukan Keberatan terhadap Penetapan yang telah inkraht dan bersifat final yang mengikat produk hukum tersebut. Bahkan jelas Hakim di Indonesia menganut asas “The Binding Force of Precedent” (Asas Preseden), dimana suatu asas yang mengharuskan Hakim untuk mengikuti putusan Hakim lain dalam perkara yang sejenis atau dalam kasus yang sama atau istilah lainnya adalah Dalam perkara yang sama harus diputus dengan hal yang sama pula atau disebut dengan “Asas Similia Similibus”;

12. Bahwa Pengugat telah mendalilkan dalam posita maupun petitumnya yang meminta untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/ 2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 adalah Keliru dan melebihi haknya yang diklaim tertera dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tertanggal 6 Agustus 2008;

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

13. Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 berhubungan dengan seluruh Aset-aset hasil usaha orang tua Tergugat dan Turut Tergugat dengan alm. Tn. Gunawan Hadi dan bukan hanya obyek a quo yang tertera dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13, 14, dan 15 tertanggal 6 Agustus 2008. Sehingga apabila Penggugat merasa keberatan dengan Penetapan tersebut adalah perbuatan yang keliru dan merugikan Tergugat dan Turut Tergugat secara hukum;

14. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat membantah posita gugatan poin 4 s/d 8 tersebut, dimana Tergugat perlu menyampaikan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa Turut Tergugat adalah anak dari Alm. Yudiyanto Roestamadji (Alm) dan Njoto Dewi Indah Sari berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 756/WNI/1986 tertanggal 8 Juli 1986 dan berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 131 / WNI/ 1988 atas nama Dony Yudianto;
- b. Bahwa pada tanggal 15 Maret 1995 bersamaan pada hari Ulang Tahun YUDianto RUSTAMADJI, dihadapan Kakek Turut Tergugat (Ayah Kandung YUDianto RUSTAMADJI) yang bernama ROESTAMADJI, di rumah di Jl. Krembangan Timur No. 2 Surabaya, Bahwa Pada saat itu juga antara YUDianto RUSTAMADJI dengan sahabatnya yang bernama : GUNAWAN HADI alias LOE'I juga sepakat menjadi saudara Kakak adik layaknya saudara sekandung dari ayahanda ROESTAMADJI dan bekerjasama usaha yang dituangkan di dalam Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali tertanggal 15 Maret 1995 antara Ayah Tergugat (YUDianto RUSTAMADJI) dengan sahabatnya yang bernama : GUNAWAN HADI alias LOE'I yang kemudian keduanya meninggal dunia dan ternyata alm. GUNAWAN HADI alias LOE'I tidak memiliki ahli

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

waris sehingga atas harta bagiannya haruslah diuangkan untuk kemudian diserahkan keluarga asalnya di Tiongkok dikarenakan warga asing tidak bisa memiliki harta tidak bergerak di Indonesia;

c. Bahwa adanya Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor.: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017 bukanlah menetapkan waris tetapi permohonan menggantikan kedudukan hukum YUDIANTO RUSTAMADJI dan GUNAWAN HADI alias LOE'I dalam Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah dan Bangunan di Bali tertanggal 15 Maret 1995 yang telah disepakati tanpa ada sengketa sedikitpun.

15. Bahwa terhadap dalil Pengugat yang menyatakan permohonan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017 yang melanggar/bertentangan dengan dengan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2009 Halaman 47 patutlah dibantah dan ditolak dikarenakan dalil gugatan Penggugat tersebut hanya sebuah kesimpulan yang tidak didasarkan kepada Peraturan Perundang-undangan yang nyatanya permohonan tersebut tidak melanggar satupun Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. Terlebih-lebih Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2009 adalah hanyalah sebuah buku saku panduan Hakim dan tidak mengikat terhadap keputusannya dan Hakim tidak hanya merdeka secara institusional namun hakim juga merdeka secara personal, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 24 Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dijalankan secara merdeka dalam menyelenggarakan peradilan yang adil. Sebagaimana disebutkan juga dalam Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

berbunyi “Negara memberikan jaminan keamanan dan kesejahteraan hakim dan hakim konstitusi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab penyelenggaraan kekuasaan kehakiman” sehingga dalam hal ini Hakim berhak mengaplikasikan penemuan hukumnya (*Legal Reasoning*) ;

16. Bahwa lebih lanjut, Penetapan atau Ketetapan atau “Beschikking Decree” yang diajukan oleh Tergugat melalui Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017 tidak untuk menetapkan Status Kewarisan Seseorang apalagi menetapkan status kepemilikan atas suatu benda dikarenakan proses turun waris tersebut telah dilaksanakan berdasarkan Surat Keterangan Waris dan Surat Kesaksian Waris sebagaimana telah diatur dalam pewarisan warga keturunan tionghoa dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu syarat pendaftaran balik nama waris adalah “Akta keterangan hak mewaris dari Notaris bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa” yang telah terpenuhi sebelum ada permohonan penetapan a quo dibuat dan dimohonkan.

17. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017 tidak secara langsung menetapkan status kepemilikan atas suatu benda dikarenakan penetapan tersebut ditetapkan berdasarkan Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali Tertanggal 15 Maret 1995 antara Ayah Tergugat (YUDIANTO RUSTAMADJI) dengan sahabatnya yang bernama alm. GUNAWAN HADI alias LOE'I dan apabila ada keberatan atas kesepakatan tersebut sudah dilakukan upaya hukum oleh Keluarga

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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)



alm. GUNAWAN HADI dari Negara Tiongkok dan bukanlah Penggugat yang notabene tidak memiliki hak untuk keberatan terhadap Penetapan tersebut;

18. Bahwa terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita gugatan di atas tersebut adalah salah dan keliru. Bahwa Penggugat mendalikan seolah-olah Tergugat adalah orang yang bertindak tidak berdasarkan hukum. Senyatanyalah Penggugat yang telah memunculkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak masuk akal dan logika, terlebih faktanya Penggugat hanya salah satu seorang pekerja/karyawan alm. GUNAWAN HADI;

19. Bahwa terhadap semua jual beli yang Penggugat lakukan dengan Alm. Gunawan hadi adalah jelas itu tidak pernah ada, karena mengingat Penggugat adalah hanya Karyawan saja, dan Tergugat tahu persis sejarah Alm. Gunawan Hadi saat pertama merintis usaha dengan kongsi dengan alm. Ayah Turut Tergugat, bahwa disetiap saat pertemuan dimanapun dahulu Tergugat bersama alm. Gunawan Hadi juga sering berkomunikasi, oleh karenanya dalil bahwa Penggugat itu membeli tanah alm. Gunawan Hadi adalah bohong, dan jika ada surat Pengikatan Jual Beli itu hanya akal akalan ataupun permainan Penggugat, karena Notaris juga sudah mati, dan transaksi dibuat di tahun 2008, kenapa tidak selama masa hidup ALM. GUNAWAN HADI Penggugat AJB atau luruskan permasalahan ini;

20. Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo berkenan menerima Eksepsi, dan Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat dalam Kompensi dan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara a quo haruslah menyatakan menolak gugatan perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

B. DALAM GUGATAN REKOPENSI TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dalam Kompensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonsensi dan Tergugat beserta Turut Tergugat dalam Kompensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi yang tidak terpisahkan dalam Perkara A quo;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi dalam Eksepsi maupun Jawaban mohon secara mutatis-mutandis termasuk dalam bagian Rekonsensi ini;
3. Bahwa Akta antara Penggugat dan alm. GUNAWAN HADI yang dibuat di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar dimana telah dibuat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI adalah tidak sah dan tidak berlaku dikarenakan telah kadaluarsa;
4. Bahwa sejak dibuat pada tanggal 6 Agustus 2008, Tergugat Rekonsensi tidak pernah melakukan upaya hukum apapun, bahkan selama Alm. Gunawan Hadi hidup dan meninggal tahun 2012 Tergugat Rekonsensi tidak melakukan keberatan apapun seolah-olah segaja dilakukan ketika Alm. Gunawan Hadi baru akan diurus guna mengaburkan fakta-fakta hukum yang pastilah akan dibantah ketika almarhum masih hidup dan tidak akan berani, karena faktanya tergugat rekonsensi hanyalah pegawai dari ALM. GUNAWAN HADI;

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

5. Bahwa PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli ("AJB") di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli;
6. Bahwa jelas terhadap (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008, dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 adalah telah kadaluarsa dan tidak berlaku dikarenakan tidak diajukan atau tidak ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli pada saat alm. Gunawan Hadi pada saat masih hidup.
7. Bahwa oleh karena (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008, dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 adalah telah kadaluarsa dan tidak berlaku maka sudah sepatutnya terhadap hadap akta-akta tersebut untuk dinyatakan batal dan tidak berlaku;
8. Bahwa akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi: *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang"*

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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)



dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan.” Sehingga perbuatan Tergugat Rekopensi terus menggunakan Akta Pengikatan tersebut adalah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat Rekopensi dikarenakan hubungan hukum Penggugat Kopensi dan alm. Gunawan Hadi tidak ada hubungannya dengan Penggugat Rekopensi;

9. Bahwa jelas kedudukan Hukum Penggugat Rekonpensilah yang mana dalam pengelolaan semua harta milik Alm. Gunawan Hadi adalah mandat atau kesepakatan Bersama antara Alm. Gunawan Hadi dan ayah Penggugat Rekonpensih yang mana di dalam kesepakatan bersama tersebut ada hak yang menjadi milik Penggugat Rekonpensih dan surat sepakat modal tersebut lebih dulu ada dari pada akta – akta pengikatan milik Tergugat Rekonpensih;

10. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017 berhubungan dengan seluruh aset-aset yang dihasilkan atas kesepakatan antara Yudianto Roestamadji dan Gunawa Hadi sebagaimana Surat Sepakat Modal Bersama Untuk Usaha Jual/Beli Tanah Dan Bangunan Di Bali Tertanggal 15 Maret 1995. Sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensih yang terus menggunakan (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008, dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 yang sudah kadaluwarsa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa dikarenakan tidak berlakunya (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008, dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 dikarenakan telah kadaluarsa karena tidak dilakukan



pengurusan/ peningkatan hak pada saat alm. Gunawan Masih hidup maka Penggugat Konkursi tidak memiliki legal standing dalam perkara a quo. Sehingga atas perbuatan Penggugat Konkursi, Tergugat dan Turut Tergugat/ Penggugat Konkursi telah dirugikan waktu dan biaya untuk mengurus perkara a quo;

12. Bahwa terhadap perbuatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tetap menggunakan dan memakai (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008, dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 adalah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan Penggugat Konkursi tidak dapat leluasa melakukan proses pengumpulan/ menginventarisir aset-aset usaha milik Yudianto Roestamadji dan Gunawan Hadi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.: 605/Pdt.P/2017/ PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2017. Sehingga rangkaian perbuatan Tergugat Konkursi tersebut telah merugikan Pihak Penggugat Konkursi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH.Per., yakni “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

13. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Konkursi yangmana terus menggunakan akta – akta yang sudah tidak berlaku tersebut, Maka Penggugat Konkursi merasa dirugikan atas Penggunaan akta – akta tersebut, karena Penggugat Konkursi harus menangkis dengan upaya hukum dan menyewa jasa hukum senilai Rp. 10.100.000.000,- (Sepuluh miliar seratus juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Bahwa Penggugat Konkursi mengeluarkan biaya yang banyak untuk menghadiri dan atau menggunakan kuasa hukum



dan biaya lain-lain Sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah)

b. Kerugian Imateriil

Bahwa Penggugat Rekopensi telah dirugikan secara imateriil yakni tersitanya waktu dan pikiran Penggugat Rekopensi yang seharusnya dapat mengurus segala urusan lain dan tidak terbuang waktunya di perkara a quo dan belum lagi tercemarnya nama baik Penggugat Rekopensi sebagai Keluarga yang Baik dan terpandang dimata masyarakat. Oleh karenanya layak apabila kerugian Penggugat Rekopensi dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar Rupiah);

14. Bahwa untuk menghindari Tergugat Rekopensi mengulur-ulur waktu, maka Tergugat Rekopensi wajib dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) setiap harinya apabila tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo;

15. Bahwa oleh karena gugatan penggugat Rekopensi berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR, Penggugat Rekopensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara A quo berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voebaar Bij Vooraad) Meskipun ada Verset, Pernyataan Banding maupun permohonan kasasi dari Tergugat Rekopensi;

16. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan hukum, Maka Tergugat Rekopensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada Eksepsi dan Jawaban dalam Konpensasi serta Gugatan Rekopensi di atas, maka Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekopensi, mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. PRIMAIR

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

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

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **(1)** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI, **(2)** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan **(3)** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI yang dibuat di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar telah **kadaluarsa dan tidak dapat digunakan;**
3. Menyatakan **(1)** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUNAWAN HADI, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI yang dibuat di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar adalah **tidak sah dan tidak berlaku**;

4. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonsensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil dan Imateril kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat kompensi sebesar Rp. 10.100.000.000,- (Sepuluh miliar seratus juta Rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- / hari (Dua juta Rupiah perhari) bila lalai menjalankan putusan, terhitung sejak putusan dinyatakan inkraacht.

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

I. Subsidair

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Nomor 1045/ Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat Kuasa Turut Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya ;

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan batal demi hukum surat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya

Nomor 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 ;

3. Menyatakan batal atau tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas segala perbuatan hukum dari Tergugat atau Turut Tergugat dan ataupun siapapun juga baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri yang mempergunakan / mendasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 605/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 30 Agustus 2017 ;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonsensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat dan Turut Tergugat Konpensasi untuk seluruhnya ;

Dalam Konpensasi / Dalam Rekonsensi :

- Menghukum Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya ditaksir sebesar Rp.1.474.500,- (satu juta empat ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) ;

Membaca berturut-turut:

1. Akta permohonan banding No. 199/Akta.Pdt.Banding/2021/PN.Sby Jo No. 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 September 2021 Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1045/ Pdt.G/2020/ PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding No. 199/ Akta.Pdt.Banding/ 2021/ PN.Sby Jo No. 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 09 September 2021 kepada Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan tentang permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat ;

3. Relas pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) No. 199/ Akta.Pdt.Banding/

2021/ PN.Sby Jo No. 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby, yang dibuat oleh Jurisita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Negeri Kendal yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 September 2021 kepada Terbanding semula Penggugat dan tanggal 14 September 2021 kepada Kuasa Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

4. Memori Banding tertanggal 16 September 2021 yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 September 2021 yang salinannya telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 September 2021;

5. Kontra memori banding tertanggal 27 September 2021 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan Turut Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara - cara yang ditentukan oleh undang - undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan Turut Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan memori banding tertanggal 16 September 2021 sebagai alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1045/ Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Majelis Hakim tingkat pertama nyata nyata khilaf/keliru menerapkan

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (Pertimbangan hukum didasarkan pada penafsiran yang tidak tepat), pertimbangan hukum mana nyatanya juga telah Ultra Petita (Melebihi dari apa yang disengketakan dalam konstataasi gugatan Penggugat) dan Ultra Vires (Melebihi kewenangan Majelis Hakim dalam memutus perkara a Quo), berdasarkan hal tersebut di atas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara tingkat banding melalui Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili:

1. Menerima Permohonan Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara perdata No. 1045/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 26 Agustus 2021; dan Mengadili Sendiri;

Dalam Kopensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat/ Para Pembanding untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat / Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

Dalam Rekopensi

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekompensi Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI yang dibuat di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar telah kadaluarsa dan tidak dapat digunakan;

3. Menyatakan (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.: 13 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2080 M² SHM No 1645/Pemogan atas nama GUNAWAN HADI, (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 80 M² SHM No. 5102/Kelurahan Sesetan atas nama GUNAWAN HADI; dan (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 6 Agustus 2008 atas Tanah seluas 2000 M² yang terdiri dari 10 (Sepuluh) SHM di Sumerta Kelod yaitu: SHM No. 1616, No. 1617, No. 1618, No. 1619, No. 1620, No. 1621, No. 1622, No. 1623, No. 1624, dan No. 1625 atas nama GUNAWAN HADI yang dibuat di Kantor Notaris J.B WIBISONO SH. yang berkantor di jalan Diponegoro 150 Blok B20, Kota Denpasar adalah tidak sah dan tidak berlaku;

4. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonsensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil dan Imateril kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat kompensi sebesar Rp. 10.100.000.000,- (Sepuluh miliar seratus juta Rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- / hari (Dua juta Rupiah perhari) bila lalai menjalankan putusan, terhitung sejak putusan dinyatakan inkraacht.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini (ex aequo et bono - naarbillijkheid).

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 September 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan pertimbangan – pertimbangan hukum yang **TEPAT** dan **BERDASAR HUKUM** serta **berkenan untuk menjatuhkan putusan dalam Tingkat Banding, sebagai berikut :**

1. **MENOLAK** permohonan Banding yang diajukan oleh **PEMBANDING** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 1045/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Agustus 2021 selain dan selebihnya;
3. **MENGHUKUM PEMBANDING** untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama.

Atau :

Bilamana Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati secara seksama memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan Turut Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi ternyata apa yang menjadi keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Agustus 2021 Nomor 1045/Pdt.G/2020/PN Sby hanya merupakan pengulangan apa yang disampaikan pada saat persidangan Tingkat Pertama dan hal - hal keberatan tersebut telah dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maka tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari pihak Terbanding semula

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi beserta semua buktinya dan juga telah mempertimbangkan semua dalil-dalil bantahan dari pihak Para Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi beserta bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan dan dihubungkan pula dengan permasalahan perkara tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sepenuhnya dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1045/ Pdt.G/2020/ PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021 dapat dipertahankan dan karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan akan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1045/ Pdt.G/ 2020/ PN Sby, tanggal 26 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 695/PDT/2021/PT SBY

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **Selasa**, tanggal **09 November 2021** dengan susunan Majelis Hakim : **Achmad Subaidi, S.H., M.H**, Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **H. Mulyani, S.H., M.H**, dan **I Wayan Sedana, S.H., M.H**, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta dibantu **Suparman, S.H., M.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun oleh Kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **H. Mulyani, S.H., M.H**

Achmad Subaidi, S.H., M.H

2. **I Wayan Sedana, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

Suparman, S.H., M.H

Perincian Biaya banding :

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 10.000,00 |
| 2. Materai | Rp. 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp 130.000,00 |
| Jumlah : 150.000,00 | |
| (Seratus lima puluh ribu rupiah) | |