



**PUTUSAN**

**NOMOR 855/PDT/2016/PT SBY**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**1. LIEM SUHARTINI dahulu bernama LIEM SOE KHIEM;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 154, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I;**

**2. INDRAWATI dahulu bernama GO HWIE NGO;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 154 Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II;**

**3. SERIATI dahulu bernama GO HWIE SONG;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 154, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT III;**

**4. SOESANTO dahulu bernama GO YONG SEN;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 154, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT IV;**

**5. SRI KARTIKAWATI dahulu bernama GO HWIE WIN;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Kenjeran 4/4-B, Kelurahan Simokerto,

*Halaman 1 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY*



Kecamatan Simokerto, Surabaya, yang untuk selanjutnya  
disebut sebagai ..... **TERGUGAT V;**

**6. ERAWATI;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat  
tinggal di Graha Citra Raya/Bukit Palma Blok A-4/22,  
Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Surabaya,  
yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT VI;**

Dalam hal ini semuanya diwakili oleh Kuasanya:

- GEDJANTO alias GEDE, S H.,M.H.,CD;
- SUSANA KUSMANTO, S.H.;

Para Advokat, berkantor di Jalan Ngaglik 2 Stan Pertokoan  
28 dan 32 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 22 April 2016, selanjutnya disebut:

**PARA TERGUGAT / PEMBANDING;**

**M e l a w a n**

**MA'SUM DJA'FAR A.S juga ditulis MA'SUM DJA'FAR ABDUL  
SYUKUR;**

pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Jalan  
Manukan Kulon Blok 19 H/11 RT 011 RW 003 Kelurahan  
Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Surabaya;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- SITI FATIMAH, S.H.;
- ENING SUWANDARI, S.H, M.H.;
- ANTON DARMAWAN, S.H.;
- DEVI AYU PERMATA SARI, S.H.;

Para Advokat yang tergabung pada "Ening & Partners"  
Law Office, berkantor di Panji Makmur Kavling C-32 Jalan  
Raya Panjang Jiwo No. 46-48 Surabaya, berdasarkan



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

Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai:

**PENGUGAT / TERBANDING;**

**D A N**

**1. Notaris/PPAT BAGIO ATMADJA, S.H.;**

berkantor di Ruko Taman Beverly Kav A-16, di Jalan HR Muhammad No. 49-55, Kelurahan Putat Gede Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, selaku pemegang Protokol dari Notaris/PPAT ATMADJI, S.H dahulu berkantor di Jalan Patmosusastro No. 11 Surabaya, selanjutnya disebut:

**TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING;**

**2. SHOLICHATI;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, selanjutnya disebut:

**TURUT TERGUGAT II / TURUT TERBANDING;**

**3. ISTIDIANA MUFIDA;**

Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, selanjutnya disebut:

**TURUT TERGUGAT III / TURUT TERBANDING;**

**4. FAISOL NUR WACHID;**

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, selanjutnya disebut:

**TURUT TERGUGAT IV / TURUT TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Halaman 3 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY



Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 15 Desember 2016 Nomor 855/PEN.PDT/2016/PT SBY, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 8 September 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 8 September 2015 dan dicatat dalam register perkara perdata Nomor 742/Pdt.G/2015/PN Sby, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**A. PENDAHULUAN :**

1. Bahwa guna mempertahankan hak dan kepentingan Penggugat, sebelumnya Penggugat pernah mengajukan gugatan sehubungan dengan obyek sengketa dalam perkara ini, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 Juni 2015 No. 479/Pdt.G/2015/PN.Sby, dengan pihak-pihak yang ditarik selaku tergugat dan turut tergugat adalah :
  - a. Liem Suhartini dahulu bernama Liem Soe Khiem selaku Tergugat I
  - b. Indrawati dahulu bernama Go Hwie Ngo selaku Tergugat II;
  - c. Seriati dahulu bernama Go Hwie Song selaku Tergugat III;
  - d. Soesanto dahulu bernama Go Yong Sen selaku Tergugat IV;
  - e. Sri Kartikawati dahulu bernama Go Hwie Win selaku Tergugat V;
  - f. Erawati selaku Tergugat VI;
  - g. Notaris/PPAT Bagio Atmadja, S.H. selaku Turut Tergugat I ;
  - h. Iswandi Idris selaku Turut Tergugat II ;
2. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2015 Iswandi Idris ( semula Turut Tergugat II ) meninggal dunia di Rumah Sakit AL Dr. Ramelan, berdasarkan bukti berupa Sertifikat Medis Penyebab Kematian No. Rekam Medis : 45-40-50. Untuk memenuhi hukum acara perdata yang

Halaman 4 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku maka Penggugat memutuskan mencabut gugatan dan mengajukan gugatan baru dengan menarik ahli waris alm Iswandi Idris yaitu istri dan anak-anaknya : Sholichati selaku Turut Tergugat II, Istidiana Mufida selaku Turut Tergugat III dan Faisol Nur Wachid selaku Turut Tergugat II sebagaimana tercantum di atas ;

## B. POSITA (DUDUK PERMASALAHAN) :

1. Bahwa putusan perkara perdata yang berkekuatan hukum tetap dalam sengketa antara Edi Harijono selaku Penggugat melawan Nyonya Amanah selaku Tergugat I dan Notaris/PPAT Atmadji S.H, selaku Ikut Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 252/Pdt.G/1997/PN.Sby tanggal 29 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 800/Pdt/1998/PT.Sby tanggal 9 Januari 1999 juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal No. 3291 K/Pdt/1999 tanggal 12 Maret 2001 juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 410 PK/Pdt/2002 tanggal 12 April 2005, yang amar putusan dalam tingkat bandingnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- a. Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat / Pembanding tersebut ;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 29 September 1997 No. 252/Pdt.G/1997/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut ;

Dan dengan mengadili sendiri :

- a. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding tersebut dalam petitum/tuntutan Primair untuk seluruhnya ;
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding tersebut yang didasarkan pada Petitum / Tuntutan Subsidaire ;
- c. Menghukum Tergugat / Pembanding wajib untuk mengembalikan uang sebesar Rp 25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ),

Halaman 5 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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)



yang diterima dari Penggugat / Terbanding kepada Penggugat / Terbanding dengan tunai;

- d. Menghukum pula Tergugat / Pemanding tersebut untuk membayar biaya perkara ini, baik yang timbul dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp 91.500,- ( sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah ) maupun dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 41.000,- ( empat puluh satu ribu rupiah ) ;

2. Bahwa Penggugat mengutip pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya No. 800/Pdt/1998/PT.Sby yang termuat pada hal. 10 dan 11 putusannya yaitu :

- a. Menimbang, bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah berdiri di atasnya yang akan diperjual belikan antara Tergugat/Pemanding dengan Penggugat/ Terbanding didasarkan adanya Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi No. 3186 tanggal 24 Pebruari 1984, tertulis atas nama Aminah al Nyonya Mat Tosim, incasu Tergugat/Pemanding seluas  $\pm 109 \text{ m}^2$
- b. Menimbang, bahwa sertifikat hak milik yang belum atau tidak disertai dengan surat ukur itu hanya gambar situasi belum menjamin kepastian hukum tentang luas, batas dan jenis tanahnya sehingga masih mungkin timbul perselisihan ;
- c. Menimbang, bahwa luas tanah obyek sengketa yang menjadi obyek pengikatan jual beli antara Tergugat/Pemanding dengan Penggugat/ Terbanding belum jelas dan hanya bertumpu pada sertifikat hak milik dengan gambar situasi tanpa surat ukur sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 23 Maret 1994 tentang luas batas dan jenis haknya masih bersifat belum pasti ( kurang lebih ) sementara dan ternyata timbul perselisihan diantara kedua pihak, belum ada keserasian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tanah yang hendak dijual tidak seluruhnya melainkan sebagian saja ;

- d. Menimbang, bahwa selanjutnya produk bukti P-1 berupa “ Akta Pengikatan Jual Beli ” mengandung makna yuridis yaitu yang baru ada perjanjian akan jual beli antara Tergugat/Pembanding dengan Penggugat/Terbanding dan belum atau bukan merupakan jual beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) sebab dalam perjanjian jual beli tersebut belum terjadi peralihan hak kepemilikan dari calon penjual tanahnya ( Tergugat / Pembanding ) kepada calon pembeli ( Penggugat / Terbanding ). Karenanya petitum Penggugat/Terbanding angka 2 yang menyatakan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Kranggan No. 156, Surabaya, adalah sah milik Penggugat / Terbanding, haruslah ditolak ;
- e. Menimbang, meskipun tuntutan Penggugat Primer telah ditolak seluruhnya, tetapi demi menjamin pemeriksaan pengadilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan maka Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan serta mengadili perkara ini yang tetap mengacu pada ruang lingkup gugatan ;
- f. Menimbang, bahwa dalam Posita angka 1 dan angka 2 Penggugat / Terbanding telah membayar uang muka sebesar Rp 25.000.000,- untuk menebus hutang-hutangnya Tergugat/Pembanding pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gema Nusa berkantor di Jl. Letjen Sutoyo No. 11 Waru Sidoarjo sebagai kompensasi atas obyek pengikatan jual beli yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 5 tanggal 23 Maret 1994 sebesar Rp 50.000.000,- dan kekurangannya sebanyak Rp 25.000.000,- akan dipenuhi oleh Penggugat/Terbanding setelah obyek pengikatan jual beli

Halaman 7 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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)

Halaman 7



dikosongkan Tergugat/ Pembanding dari penghuni paling lambat pada akhir bulan Nopember 1995 ;

- g. Menimbang, bahwa menurut pendapat Pengadilan Tinggi tentang posita gugatan Penggugat/Terbanding angka 1 ( satu ) dan angka 2 ( dua ) sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 23 Maret 1994 ( produk bukti bertanda P-1 ) adalah suatu perjanjian yang mengandung syarat khusus dan masih harus ditindaklanjuti adanya perbuatan hukum tertentu ( nyata ), yaitu pelaksanaan jual beli dihadapan P.P.A.T., namun maksud akan hal ini sejak jatuh tempo ( akhir bulan Nopember 1995 ) sampai gugatan Penggugat/Terbanding diajukan dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Mei 1997 tidak dilaksanakan Tergugat/Pembanding, sehingga dengan peristiwa hukum demikian guna mencegah keadaan supaya tidak berlangsung terus menerus dan penyelesaiannya serba menggantung ( aanhanging ), lebih tepat dan adil Penggugat/Terbanding yang punya hak menuntut pengembalian uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- yang pernah diserahkan kepada Tergugat/ Pembanding untuk menebus hutang hutangnya di PT. Bank Perkreditan Rakyat Gema Nusa Sidoarjo, sebagai akibat wanprestasi Tergugat/ Pembanding yang tidak melaksanakan jual beli dihadapan P.P.A.T., karena itu patut dan layak Tergugat/Pembanding wajib dihukum untuk mengembalikan uang yang diterimanya dari Penggugat/Terbanding sebesar Rp 25.000.000,00 kepada Penggugat/Terbanding dengan tunai yang didasarkan pada petitum/tuntutan subsidair ” ;
3. Bahwa sengketa dalam perkara tersebut bermula Edi Harijono ( selaku Penggugat ) semasa hidupnya mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh seluas 109 m<sup>2</sup> yang diperoleh karena membeli dari Nyonya Amanah semasa

Halaman 8 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hidupnya ( incasu Ibu Penggugat ) menurut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 23 Maret 1994 oleh Notaris Atmadji S.H., harganya 50 juta rupiah. Berdasarkan kesepakatan tersebut menurut dalilnya Edi Harijono telah memberikan uang muka kepada Nyonya Amanah sebesar 25 juta rupiah yang kemudian dari uang muka yang telah diterima oleh Nyonya Amanah digunakan untuk menebus hutangnya di PT Bank Perkreditan Rakyat Gema Nusa di Waru Sidoarjo ;

4. Bahwa semula bangunan rumah di Jl. Kranggan No. 156 Surabaya, sebagian rumah sisi depan yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan ( sekarang Jalan Kalibutih ) yaitu ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter oleh Nyonya Amanah semasa hidupnya disewakan kepada Edi Harijono semasa hidupnya, yang kemudian dihuni oleh Edi Harijono bersama-sama dengan istri dan anaknya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI. Oleh karena letaknya persis di pinggir jalan raya dan berdekatan dengan Pasar Tembok maka bagian yang disewa kemudian digunakan oleh Edi Harijono untuk usaha menjual kebutuhan bahan pokok sehari-hari ;
5. Bahwa karena tempatnya strategis, Edi Harijono mengajukan permintaan kepada Nyonya Amanah agar tempat itu dibeli saja. Nyonya Amanah setuju menjual tetapi hanya rumah yang disewa saja yaitu yang berukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter. Saat itu telah sepakat harganya 50 juta rupiah. Sambil menunggu proses pemecahan sertifikatnya karena sebagian rumah yang dibeli merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, kesepakatannya dituangkan di hadapan notaris yang ditunjuk oleh Edi Harijono yaitu Notaris Atmadji S.H ;
6. Bahwa sehingga yang dikehendaki untuk dijual oleh Nyonya Amanah semasa hidupnya kepada Edi Harijono semasa hidupnya dan telah

Halaman 9 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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

disepakati yaitu hanya sebagian saja yang berukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan Surabaya, dan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi No. 3186 tanggal 24 Pebruari 1984, tertulis atas nama Aminah al Nyonya Mat Tosim, luas 109 m<sup>2</sup>. Adapun batas-batasnya di lokasi tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kranggan No. 156 A, Surabaya ;
- Sebelah Timur : Rumah Jl. Kranggan No. 154, Surabaya ;
- Sebelah Selatan : Jalan Kalibutih ( dahulu Jalan Kranggan ), Surabaya ;
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kranggan No. 158, Surabaya ;

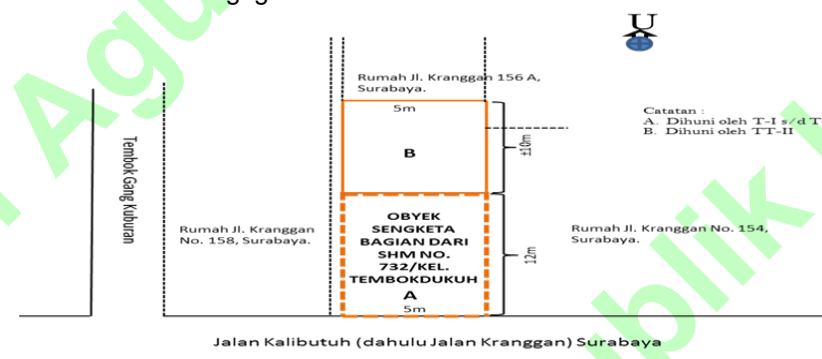
7. Bahwa ternyata yang tertuang dan menjadi obyek jual beli berdasarkan Akta No. 5 menurut yang tercantum pada Pasal 1 bukan hanya yang berukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan saja, melainkan seluruhnya yaitu, sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi No. 3186 tanggal 24 Pebruari 1984, tertulis atas nama Aminah al Nyonya Mat Tosim, luas 109 m<sup>2</sup>, berikut bangunan yang berada di atasnya dilengkapi dengan PDAM dan listrik PLN, terletak di Kotamadya Surabaya, Kecamatan Bubutan, Kelurahan Tembok Dukuh dikenal sebagai tanah dan bangunan di Jl. Kranggan No. 156, satu dan lain hal yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Buku Tanah Kelurahan Tembok Dukuh, dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Surabaya tanggal 31 Maret 1984 atas nama Aminah al Nyonya Mat Tosim ;
8. Bahwa mendapati hal yang demikian Nyonya Amanah merasa dikelabui oleh Edi Harijono dan Notaris Atmadji S.H, dengan cara memanfaatkan kondisinya yang sudah berusia tua ( saat itu 72 tahun )

Halaman 10 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY



dan kurang berpengalaman. Sejak mengetahui kekhilafan mengenai luas itu, Nyonya Amanah membatalkan perjanjian jual beli dan kemudian berulang kali Nyonya Amanah dan Penggugat mendatangi Edi Harijono semasa hidupnya maupun istrinya dan anaknya yaitu Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dengan permintaan agar mengosong-kan rumah di Jl. Kranggan No. 156 Surabaya, karena tidak jadi dijual ;

9. Bahwa meskipun demikian, Edi Harijono semasa hidupnya bersikukuh tetap mendiami obyek sengketa dan bersikukuh sudah menjadi pemilik, kemudian justru menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan oleh Edi Harijono terhadap Nyonya Amanah di Pengadilan Negeri Surabaya No. 252/Pdt.G/1997/PN.Sby juncto No. 800/Pdt/1998/PT.Sby, juncto No. 3291 K/Pdt/1999 juncto No. 410 PK/Pdt/2002 yang amarnya tersebut pada Posita angka 1 di atas ;
10. Bahwa apabila digambar maka denah lokasinya tanah dan rumah hak Penggugat yang dihuni secara melanggar hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat II adalah :



11. Bahwa Nyonya Amanah telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 20 Maret 1998 berdasarkan Surat Keterangan Pemeriksaan Mayat tanggal 20 Maret 1998 oleh Dinas Kesehatan Daerah Puskesmas Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Surabaya. Sedangkan Moch Tosim ( suami Nyonya Amanah atau ayahnya Penggugat ) telah meninggal dunia terlebih dahulu di Surabaya pada

*Halaman 11 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Agustus 1990 berdasarkan Surat Keterangan Pelaporan Kematian tanggal 6 Agustus 1990 dengan Surat No. 474.3/703/402.93.01.01/90 oleh Lurah Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya. Demikian bertalian pula dengan Penetapan Pengadilan Agama Surabaya tanggal 23 Maret 2011, No. 142/Pdt.P/2011/PA.Sby ;

12. Bahwa sehubungan dengan telah meninggalnya Nyonya Amanah maka sudah otomatis harta nya termasuk obyek sengketa beralih kepada Penggugat. Untuk itu, guna memenuhi amar putusan berkekuatan hukum tetap vide No. 252/Pdt.G/1997/PN.Sby juncto No. 800/Pdt/-1998/PT.Sby juncto No. 3291 K/Pdt/1999 juncto No. 410 PK/Pdt/2002, kemudian Penggugat melakukan penitipan uang melalui Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan tertanggal 11 Pebruari 2009 No. 01/Kons/2009/PN.Sby, agar diserahkan kepada Edi Harijono, alamat di Jl. Kranggan 154, Surabaya. Apabila Termohon tidak bersedia menerima, maka uang sejumlah tersebut dikonsinyasikan/ disimpan di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

13. Bahwa merujuk pada Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang ( Konsinyasi ) No. 01/Kons/2009/PN.Sby, isinya sebagai berikut :

- Atas permohonan tersebut, maka saya Juru Sita dengan disertai 2 ( dua ) orang saksi telah datang di alamat tersebut di atas, disana bertemu dan berbicara dengan :  
“ Ibu Seriati ( anaknya ) menerangkan bahwa Bapak Edy Harijono sedang dirawat di R.S. Hadi Husada ” ;
- Atas Penawaran yang diajukan oleh Pemohon dan saya sampaikan kepadanya, Termohon memberikan jawaban sebagai berikut :  
“ Tidak bersedia menerima uang konsinyasi sebesar Rp 25.131.500,-

Halaman 12 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY



dengan alasan hanya mau menerima rumah yang ditempati aja. Karena telah membayar uang Rp 50.000.000,- dengan rincian Rp 25.000.000,- yang sudah diterima oleh Bapak Ma'sum Djafar dan Ibu Aminah dan yang sebesar Rp 25.000.000,- berada di PN.Sby sebagai uang konsinyasi. " ;

14. Bahwa Edi Harijono telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 07 Mei 2009 yang dibuktikan berdasarkan Kutipan Akta Kematian tanggal 07 Mei 2009 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Surabaya. Berdasarkan salah satu alat bukti vide T.II dan III-6 dalam sengketa perdata No. 215/Pdt.G/2013/PN.Sby, berupa Akta Keterangan Hak Waris tanggal 01 Oktober 2011 No. 58/HW/2011 oleh Wimphry Suwignjo S.H., Notaris di Surabaya, almarhum Edi Harijono meninggalkan 1 orang istri incasu Tergugat I dan 5 orang anaknya yang masih hidup incasu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI ;
15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang termaktub pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu, untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu, 1. Sepakat yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat perikatan, 3. Suatu hal tertentu, dan 4. Suatu sebab yang halal. Meski demikian, ketentuan perundang-undangan membuka peluang batalnya terhadap perjanjian yaitu menurut yang termaktub pada Pasal 1321 KUHPerdata yaitu, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan ( dwaling ), atau diperolehnya dengan paksaan ( dwang ) dan penipuan ( bedrog ). Berturutan dengan rujukan berdasarkan Pasal 1337 KUH-Perdata yaitu, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum ;
16. Bahwa syarat yang termuat pada angka 1 dan 2 Pasal 1320 KUHPerdata disebut syarat subyektif yang harus dipenuhi oleh subyek hukum sedangkan syarat angka 3 dan angka 4 merupakan syarat



obyektif . Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Maksudnya adalah perjanjian menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perikatan.

17. Bahwa Akta No. 5 merupakan akta yang terbit atas perbuatan yang dilandasi adanya cacat kehendak. Cacat kehendak karena terjadi kekhilafan mengenai hakikat barang/obyek yang diperjual belikan, yakni Nyonya Amanah menghendaki rumah yang dijual kepada Edi Harijono sebatas ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang posisinya menghadap ke Jalan Kranggan, akan tetapi yang ditulis pada aktanya vide Pasal 2 Akta No. 5 merupakan luas seluruhnya. Yang mana menurut ketentuan Pasal 1322 KUHPdata kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian.

18. Bahwa Terjadinya kekhilafan mengenai hakikat obyek dikarenakan Edi Harijono dan Notaris Atmadji S.H., saat itu memanfaatkan posisi Nyonya Amanah yang usianya sudah tua ( 72 tahun ) dan berpendidikan rendah. Yang mana andaikata ia mengetahuinya, setidaknya-tidaknya tidak akan menutup perjanjian dengan syarat-syarat tersebut ;

19. Bahwa isi Akta No. 5 merupakan perjanjian yang batal dan tidak dapat dilaksanakan yaitu dibuktikan dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- a. Terbitnya Putusan berkekuatan hukum tetap No. 252/Pdt.G/1997/PN.Sby juncto No. 800/Pdt/1998/PT.Sby juncto No. 3291 K/Pdt/1999 juncto No. 410 PK/Pdt/2002 tanggal 12 April 2005 ;
- b. Nyonya Amanah selaku penjual saat itu telah meninggal dunia ;





- c. Uang muka sebesar 25 juta rupiah sudah dikembalikan tetapi karena Para Tergugat tidak bersedia menerima kemudian oleh Penggugat dititipkan (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Surabaya ;
- d. Asli Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, tidak lagi berada pada simpanan Notaris Atmadji, S.H, tetapi berada pada kekuasaan Penggugat ;
20. Bahwa hal-hal yang demikian cukup alasan untuk menyatakan telah terjadi perbuatan melanggar hukum oleh Edi Harijono dan Notaris Atmadji S.H. Selain itu, isi Akta No. 5 yang bersumber dari kekhilafan merupakan akta yang batal demi hukum. Oleh karena Notaris Atmadji, S.H, sudah pensiun maka kepada Notaris Bagio Atmadja S.H, selaku Notaris Pemegang Protokolnya, ditarik selaku Turut Tergugat I dalam perkara ini dan terhadap isi amar putusan dalam perkara ini dihukum agar tunduk dan patuh ;
21. Bahwa perbuatan melanggar hukum oleh Edi Harijono semasa hidupnya yang tanpa hak tetap mendiami obyek sengketa, berlanjut kepada Para Ahli Warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI. Caranya adalah tetap melakukan penghunian terhadap bangunan rumah berukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan Surabaya, setempat dikenal dengan Jl. Kranggan No. 156 Surabaya, dan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi No. 3186 tanggal 24 Pebruari 1984, tertulis atas nama Aminah al Nyonya Mat Tosim, luas 109 m<sup>2</sup>.
22. Bahwa untuk mengecoh khalayak umum agar seolah-olah sudah menjadi miliknya Edi Harijono berlanjut oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, bangunan yang dibagian depan terletak di Jl. Kranggan No. 156 yang semula pintunya sendiri-sendiri kemudian pintunya dibongkar dan dijadikan satu



dengan bangunan rumah di Jl. Kranggan No. 154, sehingga akses pintu hanya melalui rumah di Jl. Kranggan No. 154 saja. Penggunaan sehari-hari tetap yaitu digunakan untuk usaha berjualan barang kebutuhan sehari-hari. Sedangkan untuk menuju bangunan rumah di Jl. Kranggan No. 156, bagian belakang yang untuk sementara dihuni oleh Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, aksesnya melalui gang sisi kanan atau sisi kiri ;

23. Bahwa selain itu untuk mengecoh administrasinya seolah-olah menjadi miliknya Edi Harijono berlanjut oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, nama data wajib pajak sebagai dasar pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap persil yang terletak di Jl. Kranggan No. 156, RT/RW : 002/08, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, yang semula tercantum atas nama “ Amanah ”, secara diam-diam telah dirubah menjadi atas nama Edi Harijono

24. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara nyata merupakan perbuatan melanggar hukum karena telah memenuhi 4 kriteria sebagai berikut :

a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku :

Dalam hal ini Para Tergugat tidak mematuhi putusan berkekuatan hukum tetap No. 800/Pdt/1998/PT.Sby yang mempertimbangkan Akta No. 5 oleh Edi Harijono dan Nyonya Amanah belum merupakan jual beli. Sehingga menurut hukum Para Tergugat harus menyerahkan obyek yang dihuni sekarang ini dalam keadaan baik-baik dan kosong kepada Penggugat ;

b. Melanggar hak subyektif orang lain :

Perbuatan Para Tergugat tetap menempati obyek sengketa tanpa alas hak yang sah yang dilakukan dengan sengaja termasuk klasifikasi melanggar hak Penggugat ;

c. Melanggar kaidah tata susila :

*Halaman 16 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY*



Perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik merupakan pelanggaran tata susila kehidupan masyarakat. Menurut norma yang berlaku, seseorang menghuni benda hak orang lain harus dengan ijin ;

- d. Bertentangan dengan azas kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat;

Kesengajaan Para Tergugat menolak melakukan pengosongan obyek sengketa dan menyerahkan kepada pemiliknya dalam hal ini Penggugat ;

25. Bahwa akibat dari perbuatan melanggar hukum berkepanjangan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah membawa dampak kerugian baik materiil dan immaterial terhadap Penggugat, rinciannya yaitu :

- a. Kerugian Materiil :

Potensi hilangnya keuntungan apabila obyek yang dihuni Para Tergugat disewakan dengan harga sewa setiap tahun sebesar 25 juta rupiah dihitung sejak tanggal 1 Januari 1993 sampai dengan diserahkannya obyek sengketa ;

- b. Kerugian Immaterial :

Stress yang berkepanjangan dalam memikirkan permasalahan ini yang sebenarnya tiada dapat dihargai dengan uang, tetapi terhadap perkara ini Penggugat menilai Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;

26. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI akan mendalilkan kepada pihak ketiga lain seolah-olah obyek sengketa benar miliknya sehingga mengalihkannya kepada pihak lain. Untuk itu Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan terhadap :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah meliputi bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, sebagaimana diuraikan pada Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Gambar Situasi tanggal 24 Pebruari 1984, No. 3186, seluas 109 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Aminah al Nyonya Mat Tosim. Dengan batas-batasnya adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kranggan No. 156 A, Surabaya ;
- Sebelah TimurRumah : Jl. Kranggan No. 154, Surabaya ;
- Sebelah Selatan : Jalan Kalibutih (dahulu Jalan Kranggan ), Surabaya ;
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kranggan No. 158, Surabaya ;

27. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak sia-sia ( ilusionir ) bilamana tuntutan tentang ganti rugi dikabulkan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan terhadap :

Sebidang tanah meliputi bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Kranggan No. 154, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, batas-batasnya adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kranggan No. 156 A, Surabaya ;
- Sebelah Timur : Rumah Jl. Kranggan No. 152, Surabaya ;
- Sebelah Selatan : Jalan Kalibutih (dahulu Jalan Kranggan), Surabaya
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kranggan No. 156, Surabaya.

28. Bahwa Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV merupakan pihak yang mendiami obyek Jl. Kranggan No. 156 Surabaya, bagian belakang yang merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh. Oleh karena

Halaman 18 dari 27 Perkara Nomor855/PDT/2016/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)



itu patut kiranya jika dinyatakan sebagai pihak yang harus patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini ;

29. Bahwa gugatan dalam perkara ini memenuhi klasifikasi yang dimaksud oleh Pasal 180 HIR. Oleh karenanya Penggugat mohon supaya amar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya banding dan kasasi, maupun upaya hukum luar biasa lainnya yaitu perlawanan dan peninjauan kembali ;

30. Bahwa gugatan dalam perkara ini mendasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, sehingga beralasan untuk dikabulkan seluruhnya ;

**C. PETITUM ( TUNTUTAN ) :**

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang terurai di atas, maka Penggugat mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkaranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan keputusan yang berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat merupakan ahli waris satu-satunya dari almarhumah Amanah juga ditulis Aminah alias Ny. Mat Tosim ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara bersama-sama dan sendiri-sendiri telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Maret 1994, No. 5, oleh Atmadji S.H., Notaris di Surabaya, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan berlaku mengikat ;
5. Menyatakan sebidang tanah meliputi bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya, sebagaimana diuraikan pada Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi tanggal 24 Pebruari 1984, No. 3186, seluas 109 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Aminah al Nyonya Mat Tosim. Dengan batas-batasnya adalah :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kranggan No. 156 A, Surabaya.
- Sebelah Timur : Rumah Jl. Kranggan No. 154, Surabaya.
- Sebelah Selatan : Jalan Kalibutih ( dahulu Jalan Kranggan ),  
Surabaya.
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kranggan No. 158, Surabaya.

Merupakan hak Penggugat yang diperoleh karena pewarisan dari ibunya bernama Amanah juga ditulis Aminah alias Ny. Mat Tosim ;

6. Menyatakan tanah dan bangunan rumah ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan (sekarang Jalan Kalibutih), terletak di Jl. Kranggan No. 156, Surabaya, merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Dukuh, Gambar Situasi tanggal 24 Pebruari 1984, No. 3186, seluas 109 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Aminah al Nyonya Mat Tosim ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan (sekarang Jalan Kalibutih), terletak di Jl. Kranggan No. 156, Surabaya, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan manakala diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparat negara yang berwenang ( kepolisian) ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara proporsional dan tanggung renteng membayar kepada Penggugat kerugian materiil sebesar Rp. 25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ) setiap tahun sejak tanggal 1 Januari 1993 sampai dengan rumah diserahkan, dengan pembayaran secara tunai dan sekaligus ;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara proporsional dan tanggung

Halaman 20 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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

renteng membayar kepada Penggugat kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) membayar uang paksa ( dwangsom ) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat ;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap seluruh amar putusan dalam perkara ini ;
13. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya banding dan kasasi, maupun upaya hukum luar biasa lainnya yaitu perlawanan dan peninjauan kembali ;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara ;

**ATAU**, manakala Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum ( ex aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 21 April 2016 Nomor 742/Pdt.G/2015/PN Sby, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Ekepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Halaman 21 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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)



2. Menyatakan Penggugat merupakan ahli waris satu-satunya dari almarhumah Amanah juga ditulis Aminah alias Ny. Mat Tosim ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara bersama-sama dan sendiri-sendiri telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Maret 1994, No. 5, oleh Atmadji S.H., Notaris di Surabaya, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan berlaku mengikat ;
5. Menyatakan sebidang tanah meliputi bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kranggan No. 156, Kelurahan Tembok Duku, Kecamatan Bubutan, Surabaya, sebagaimana diuraikan pada Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Duku, Gambar Situasi tanggal 24 Pebruari 1984, No. 3186, seluas 109 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Aminah al Nyonya Mat Tosim.  
Dengan batas-batasnya adalah :
  - Sebelah Utara : Rumah Jalan Kranggan No. 156 A, Surabaya.
  - Sebelah Timur : Rumah Jalan Kranggan No. 154, Surabaya.
  - Sebelah Selatan : Jalan Kalibutih ( dahulu Jalan Kranggan ),  
Surabaya.
  - Sebelah Barat : Rumah Jalan Kranggan No. 158, Surabaya.Merupakan hak Penggugat yang diperoleh karena pewarisan dari ibunya bernama Amanah juga ditulis Aminah alias Ny. Mat Tosim ;
6. Menyatakan tanah dan bangunan rumah ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan ( sekarang Jalan Kalibutih ), terletak di Jalan Kranggan No. 156, Surabaya, merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 732/K, Kelurahan Tembok Duku, Gambar Situasi tanggal 24 Pebruari 1984, No. 3186, seluas 109 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Aminah al Nyonya Mat Tosim ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah ukuran panjang 12 meter x lebar 5 meter yang menghadap langsung ke Jalan Kranggan (sekarang Jalan Kalibutih ), terletak di Jalan Kranggan No. 156, Surabaya, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan manakala diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparat negara yang berwenang ( kepolisian )

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap seluruh amar putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 2.621.000,00 ( dua juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah ) ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 Mei 2016 menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Juli 2016 Nomor 56/Pdt.G/2016/PN Sby kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding dan tanggal 23 Mei 2016 kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding dan Turut Tergugat IV / Turut Terbanding;
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Mei 2016 Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 April 2016 Nomor 742/Pdt.G/2015/PN Sby, tersebut;
3. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada

Halaman 23 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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

tanggal 30 Juni 2016 kepada Kuasa Penggugat dan tanggal 19 Juni 2016 kepada Para Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

4. Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat / Pembanding tertanggal 25 Juli 2016, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Juli 2016 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Penggugat / Terbanding tanggal 23 Agustus 2016 dan kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding, Turut Tergugat II / Turut Terbanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding tanggal 20 September 2016;
5. Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Terbanding tertanggal 29 Agustus 2016, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Agustus 2016 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Para Tergugat / Pembanding dan kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding, Turut Tergugat II / Turut Terbanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 20 September 2016;
6. Kontra Memori banding tertanggal 4 Oktober 2016 yang diajukan oleh Turut Tergugat II, bertindak untuk diri sendiri dan Kuasa dari Turut Tergugat III / Turut Terbanding dan Turut Tergugat IV / Turut Terbanding (berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 18/JIN KHUSUS/IX/2016 dan Nomor 19/JIN KHUSUS/IX/2016 tanggal 30 September 2016), diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Oktober 2016 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Penggugat / Terbanding dan Kuasa Para Tergugat / Pembanding masing-masing tanggal 20 Oktober 2016 dan kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding tanggal 31 Oktober 2016;
7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa Kuasa

Halaman 24 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/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

Para Tergugat / Pembanding dan Turut Tergugat I / Turut Terbanding, Turut Tergugat II / Turut Terbanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 20 September 2016 serta kepada Kuasa Penggugat / Terbanding tanggal 29 Oktober 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat / Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan Kuasa Para Tergugat / Pembanding dan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Terbanding serta Kontra Memori banding yang diajukan oleh Turut Tergugat II, bertindak untuk diri sendiri dan Kuasa dari Turut Tergugat III / Turut Terbanding dan Turut Tergugat IV / Turut Terbanding telah dipertimbangkan secara tepat dan cermat oleh Hakim Tingkat Pertama serta tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara ini, yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 April 2016 Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Sby, Berita Acara Persidangan, surat - surat bukti kedua pihak, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangannya sendiri oleh Majelis Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Halaman 25 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 21 April 2016 Nomor 742/Pdt.G/2015/PN Sby, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

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

Mengingat, Undang-undang tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura; Ketentuan-ketentuan hukum dalam HIR / RIB; Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman; Undang-undang tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat / Pembanding tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 April 2016 Nomor 742/Pdt.G/2015/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Tergugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari Selasa tanggal 24 Januari 2017 oleh kami Gunawan Gusmo, S.H.,M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Ketua Majelis, H. DJohan Afandi, S.H.,M.H. dan Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta Istyorini Tri Tjandrasasi, S.H. Panitera

Halaman 26 dari 27 Perkara Nomor 855/PDT/2016/PT SBY





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

Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanpa dihadiri oleh para pihak  
yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

ttd

H. DJohan Afandi, S.H.,M.H.

ttd

Gunawan Gusmo, S.H.,M.Hum.

ttd

Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

Istyorini Tri Tjandrasasi, S.H.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi : Rp. 5.000,-.
2. Materai : Rp. 6.000,-.
3. Pemberkasan : Rp.139.000,-.

J u m l a h Rp.150.000,-.