



**P U T U S A N**

**Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gresik yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Shih (Sie) Rong Hok**, Surabaya, 19-08-1988, bertempat tinggal di Simolawang 2/34-B, Rt.006, Rw.009, Kelurahan Simokerto, Kec. Simokerto, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kepada **Nata Saeha Saputra, S.H.**, advokat/konsultan hukum beralamat/berkantor di Jl. Raya Wringinanom Krajan No. 37, Rt. 01/Rw. 01, Desa Wringinanom, Kec. Wringinanom, Kab. Gresik, Email Saehasaputra@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 033/SKK/KHNSS/X/2022 tanggal 20 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Gresik Nomor 402/SK/X/2022/PN Gsk tanggal 28 Oktober 2022, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi;

lawan

1. **Andrianto**, bertempat tinggal di Desa Bambe Rt.002, Rw.001, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik, sebagai Tergugat I Konvensi;
2. **Sunarsih**, bertempat tinggal di Desa Bambe Rt.002, Rw. 001, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik, sebagai Tergugat II Konvensi;
3. **Miranda Lukita Sari**, bertempat tinggal di Desa Bambe Rt.002, Rw.001, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik, sebagai Tergugat III Konvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Norman Aloysius Fernando Pandiangan, S.H.**, Advokat dan Pengacara beralamat/berkantor di Jalan Raya Pancawarna 11D/DK 17, Kota Baru Driyorejo, Kabupaten Gresik, [norman.driyorejo85@gmail.com](mailto:norman.driyorejo85@gmail.com)

*Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02-11-2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Gresik Nomor 424/SK/XI/2022/PN Gsk tanggal 08 November 2022, sebagai para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membawa berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 20 November 2022, dengan Nomor Register 88/Pdt.G/2022/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Posita

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dan segala sesuatu yang tertanam dan terletak di atasnya yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1078 seluas 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

2. Bahwa Penggugat telah memperoleh tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan terletak di atasnya tersebut dari Tergugat I

*Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Randy Prasetyo Utomo, S.H., M.Kn No.64/2021 tanggal 25 Agustus 2021 dan telah diterbitkan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 1078 tanggal 02 September 2021 atas nama Penggugat;

3. Bahwa Akta Jual Beli PPAT Randy Prasetyo Utomo, S.H., M.Kn No. 64/2021 tanggal 25 Agustus 2021 dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Notaris-PPAT Acik Kurniawati, S.H., M.Kn, Nomor 4, tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Kuasa Menjual Akta Notaris-PPAT Acik Kurniawati, S.H., M.Kn, Nomor 5 tanggal 04 Oktober 2019 terhadap tanah serta bangunan dan segala sesuatu yang tertanam dan terletak di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;
4. Bahwa Tergugat I memiliki hubungan pernikahan dengan Tergugat II dan memiliki anak Tergugat III;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah resmi bercerai berdasarkan Akta Cerai yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Blitar dengan Nomor 1181/AC/2019/PA.BL tertanggal 15 April 2019;
6. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak memerlukan ijin dari Tergugat II dikarenakan Tergugat I telah resmi bercerai dengan Tergugat II berdasarkan Akta Cerai yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Blitar dengan Nomor 1181/AC/2019/PA.BL tertanggal 15 April 2019;
7. Bahwa Tergugat I berstatus belum menikah lagi berdasarkan Surat Keterangan belum menikah yang dibuat oleh Kepala Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Nomor 647/437.108.4/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019;
8. Bahwa sebidang tanah serta bangunan dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

9. Bahwa Penggugat telah mengalihkan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Gresik dan telah diterbitkan SHM No. 1078 atas nama Penggugat tanggal 02 September 2021;

10. Bahwa oleh karena itu Penggugat harus dinyatakan adalah satu-satunya pihak yang sah sebagai pemilik atas sebidang tanah serta bangunan dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Dan Penggugat juga berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap objek sengketa termasuk menguasai, menjual, mengalihkan, menyewakan dan apapun itu sebagai akibat dari harta yang ada dalam penguasaannya;

11. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1078 tertanggal 02 September 2021 maka status kepemilikan sebidang tanah seluas 122 m2 berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya, yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Adalah secara sah milik Penggugat'

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C UU Pokok Agraria, yang berbunyi:

"pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

*Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

12. Bahwa sejak tanggal 25 Agustus 2021 setelah dilakukannya Akad Jual Beli sampai dengan surat gugatan ini dibuat, sebidang tanah dan segala sesuatu yang tertanam di atasnya sebagaimana tersebut pada angka (1), belum pernah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan sampai saat ini pun para Tergugat tetap menempati dan/atau menguasainya walaupun Penggugat sudah meminta para Tergugat beserta keluarganya agar menyerahkan dalam keadaan kosong secara baik kepada Penggugat, namun para Tergugat tidak pernah menyerahkannya kepada Penggugat. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat selain menyerahkan permasalahan ini kepada Pengadilan Negeri Gresik;
13. Bahwa Tergugat II adalah mantan isteri Tergugat I, sedangkan Tergugat III adalah anak dari Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu Penggugat telah meminta para Tergugat beserta keluarganya untuk segera meninggalkan sebidang tanah dan segala sesuatu yang tertanam di atasnya sebagaimana tersebut pada angka (1) tetapi tidak pernah dilaksanakan;
14. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1078 sebagaimana angka (1) dan tindakan para Tergugat yang menempati dan atau menguasainya tanpa ijin dari Penggugat haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu maka Para Tergugat atau siapapun yang menempati dan/atau menguasainya haruslah dihukum untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkan dalam keadaan baik dan bersih kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
15. Bahwa atas tindakan para Tergugat yang menempati tanah dan bangunan tersebut tanpa ijin dari Penggugat sejak tanggal 25 Agustus 2021 sampai surat gugatan ini dibuat maka tindakan tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial;

*Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*





16. Bahwa kerugian material yang diderita oleh Penggugat akibat dari tidak bias dimanfaatkannya objek sengketa tersebut secara penuh oleh Penggugat, dimana objek sengketa bisa saja disewakan oleh Penggugat dengan harga sewa sekitar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) setiap tahunnya. Sehingga sejak tanggal 25 Agustus 2021 sampai dengan Surat Gugatan ini dibuat (1 tahun 2 bulan) maka kerugian yang dialami Penggugat adalah sekitar Rp. 20.000.000,00;
17. Bahwa adapun kerugian immaterial yang dirasakan oleh Penggugat sangat besar nilainya apabila diperhitungkan secara materiil. Sebab atas ulah para Tergugat maka Penggugat sudah sangat kehilangan waktu dan pikiran serta biaya yang tidak sedikit karena harus mengurus permasalahan tersebut. Belum lagi secara psychis Penggugat sudah sangat dibuat stress dan malu karena permasalahan ini. Hal ini tak ternilai harganya kalau diperhitungkan secara materiil. Oleh karena itu Penggugat mohon agar kerugian immaterial ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang harus dibayarkan para Tergugat secara tanggung renteng dengan tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per-hari yang harus dibayar oleh para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan tak terbantahkan, maka mohon putusan atas perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu meskipun para Tergugat melakukan upaya pengajuan Keberatan, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
20. Bahwa kepada para Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh ata putusan perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Gresik berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Petitum:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

3. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang menempati dan/atau menguasai sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

4. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas ditunjukkan oleh Andrianto, Pemilik, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Dalam kondisi baik, rapi dan bersih;

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap hari para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya pengajuan Keberatan, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat III Konvensi, masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **M. Aunur Rofiq, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 November 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada para Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak para Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

*Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DALAM EKSEPSI :**

I. Gugatan Penggugat **ERROR IN PERSONA**

Bahwa gugatan Penggugat salah pihak dan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak :

Bahwa gugatan penggugat nyata-nyata tidak hati-hati dan tidak cermat sehingga menempatkan ibu Sunasih sebagai Tergugat II. Dengan surat ini kami tegaskan sekali lagi bahwa bapak Andrianto dan Ibu Sunarsih telah bercerai jauh sebelum PPJB antara Tergugat I Cq Bapak Andrianto dengan Penggugat SIE SHIN RONG HOK dilakukan.

Bahwa Tergugat II juga tidak menempati objek sengketa dan tidak menguasai objek sengketa, namun setiap pagi Tergugat II selalu datang ke Objek Sengketa untuk mengantarkan makanan kepada anak-anaknya. sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan yang kabur / tidak jelas (*obscurr libels*) karena mendalilkan bahwa Tergugat II ikut menempati dan menguasai objek sengketa.

Untuk itu mohon dalam putusan sela, agar menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak tepat / gugatan yang kabur (*obscurr libels*) karena *Plurium litis consortium*.

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa perlu kami tegaskan gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak. Bahwa hubungan hukum yang terjadi tidak boleh melepaskan peran dari Ibu DESI selaku pemilik uang (Pemberi dana talangan), IBU DUWI dan Bapak ANANG selaku makelar yang mengenalkan Tergugat I dengan Ibu DESI selaku pemberi dana talangan. Sedangkan peran Penggugat hanyalah PION dari Ibu desi yang merupakan Bos dari Penggugat.

Bahwa dapat dibuktikan melalui bukti saksi dan bukti surat (pada saat pembuktian) oleh Para Tergugat bahwa Penggugat adalah PION dari Ibu DESI dan adanya keterlibatan Ibu DUWI dan Bapak ANANG

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



sebagai makelar yang mengenalkan Tergugat I kepada Ibu DESI selaku bank talangan.

Untuk itu mohon dalam putusan sela, agar menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak tepat / gugatan yang kabur (*obscurr libels*) karena *Plurium litis consortium*.

II. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang *OBSCURR LIBELS*

Bahwa dalil-dalil yang Penggugat utarakan dalam gugatannya, pada intinya menyatakan bahwa telah terjadi PPJB diantara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I tidak mau menjalankan isi PPJB. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menempati, menguasai dan tidak mau mengosongkan Objek Sengketa.

Sehingga menurut hemat kami, bahwa apabila dalil-dalil Penggugat adalah karena Tergugat I tidak mau menjalankan isi PPJB, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menempati, menguasai dan tidak mau mengosongkan objek sengketa. Maka gugatan yang paling tepat untuk masalah aquo adalah gugatan wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Untuk itu mohon dalam putusan sela, agar menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak tepat / gugatan yang kabur (*obscurr libels*) karena gugatan Penggugat tidak tepat, karena bentuk tidak adanya pemenuhan prestasi oleh Para Tergugat utamanya oleh Tergugat I merupakan bentuk gugatan wanprestasi (yang paling tepat) bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

**DALAM KONPENSI :**

Bahwa sebelum Para Tergugat menyampaikan jawaban gugatan, memandang perlu Para Tergugat menyampaikan kronologis perkara yang sebenarnya, guna memperjelas posisi kasus yang terjadi, maka perkenankanlah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyampaikan kronologis perkara yang sebenarnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo adalah sebagai berikut :

**KRONOLOGIS PERKARA :**

Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sejalan dengan keinginan Adrianto Cq Tergugat I untuk membeli sebuah truk trailer milik Ibu Farida, warga Lumajang, maka sekitar bulan Juli Tergugat I meminta tolong kepada tetangganya sendiri yang bernama H. Udin untuk mencari jalan pinjaman ke Bank;
2. Bahwa kemudian H. Udin memperkenalkan dan mengajak Tergugat I untuk menemui Ibu Duwi di rumah Ibu Duwi yang beralamat di Jalan Laban Kulon Gg. 3, Kec. Menganti, Kabupaten Gresik. Ibu Duwi yang mengaku sebagai pegawai Bank BTN, dimana Ibu Duwi menyanggupi akan memberikan pinjaman kepada Tergugat I dari Bank BTN uang sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa pada pertemuan berikutnya yang terjadi di Sepanjang Rumah Makan Pak Ali, Kala itu Ibu Duwi mengatakan kepada Tergugat I, bahwa berhubungan pencairan dana dari Bank BTN membutuhkan waktu yang lama, maka akan dicari dana talangan dari perorangan;
4. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2019, Tergugat I, Ibu Duwi dan Penggugat pergi ke BPR MITRA RAKYAT Sepanjang untuk tujuan menebus SHM NO. 1078 yang pernah dijaminkan/diagunkan oleh Tergugat I dan H. Udin senilai Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Lalu setelah ditebus menggunakan uang Ibu Desi, SHM No. 1078 tersebut diserahkan oleh Tergugat I kepada Ibu Duwi dan Bapak Anang (makelara hutang piutang Tergugat I dengan Ibu Desi selaku rentenir / bank talangan);
5. Bahwa setelah itu, dua hari berikutnya Tergugat I diajak melakukan sebuah pertemuan (oleh Ibu Duwi) di sebuah rumah makan di Jalan Diponegoro Surabaya (tergugat lupa nama rumah makan tersebut);
6. Bahwa sekitar pukul 20.00 WIB acara pertemuan yang dihadiri oleh Ibu DESI, IBU DUWI, BAPAK ANANG, DAN Penggugat serta Notaris Acik Kurniyati. Pada Pertemuan tersebut, Tergugat I tidak diajak bicara tentang maksud dan tujuan dari pertemuan tersebut, kecuali hanya membicarakan mengenai pembayaran bunga hutang yang akan dipotong di depan seraya Tergugat I disodori sejumlah kertas (yang isinya tidak dibacakan oleh Notaris Acik Kurniyati) untuk ditandatangani oleh Tergugat I. tanpa terlebih

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dibacakan oleh Notaris Acik Kurniyati dan diperbolehkan untuk dibaca oleh Tergugat I, Tergugat I kemudian membubuhkan tanda tangan pada sejumlah blangko kertas yang tidak diketahui isi nya. Setelah Tergugat I membubuhkan tanda tangan pada sejumlah blangko kerta, Tergugat I disuruh keluar ruangan, dan menunggu di halaman rumah makan bersama sama dengan Bapak Anang'

7. Bahwa setelah mengunggu sekitar kurang lebih 1 jam, kemudian ibu Duwi mengajak Tergugat I kesebuah ATM di Supermarket Indomaret yang terletak di Jalan Diponegoro Surabaya. Dan saat itu Ibu Duwi mengambilkan uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang kemudian diserahkan kepada Tergugat I sambil berkata, bahwa sisa uang dari total pinjaman sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) uang nya belum bisa cair dan Tergugat I disuruh untuk menunggu selama seminggu;
8. Bahwa tepatnya pada Tanggal 10 Oktober 2019, Ibu Duwi mentransfer uang kepada Tergugat I melalui nomor rekening teman Tergugat I (Ibu Farida) dalam sehari 3 x transfer masing-masing sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebanyak 2 kali dan 1 x transferan senilai RP. 5.000.000 (lima juta rupiah);
9. Bahwa keseokan harinya, pada tanggal 11 Oktober 2019, ibu Duwi Kembali menstransfer uang masing-masing 2 kali sebesar RP. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan menstransfer 1 kali senilai Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah). Sehingga total uang yang diterima melalui transfer Bank kepada rekening Ibu Farida adalah sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa Ketika Ibu Duwi ditanya kan mengenai sisa uang pinjamannya kapan cair, Ibu Duwi hanya menjawab dengan berbagai alasan, sampai pada akhirnya ibu Duwi tidak ada lagi komunikasi, karena ibu Duwi sudah tidak pernah mau mengangkat telponnya di nomor telepon 08113300607;
11. Bahwa Ibu Duwi saat dicari di rumahnya, yang terletak di Jalan Laban Kulon, ternyata Ibu Duwi sudah pindah sejak tahun 2020, menurut warga

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekitar ibu Duwi pindah secara diam-diam tanpa sepengetahuan tetangga sekitar;

12. Bahwa Ketika dikonfirmasi kepada Bapak Anang (yang disebut-sebut sebagai suami Ibu Duwi) melalaui nomor selulunya 08113091222, Bapak Anang selalu memberikan saran kepada Tergugat I agar melawan Ibu Desi dan Komplotannya karena telah melakukan praktik Bank Gelap yang tidak punya izin;
13. Bahwa kemudian pada bulan November 2020, tiba-tiba ibu des Bersama pengawalnya mendatangi Tergugat I guna menagih hutang pokok berserta bunga dengan total sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), namun Tergugat I tidak bersedia membayar sebelum bertemu dengan Ibu Duwi;
14. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang pinjaman sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), melainkan hanya menerima uang Rp. 90.000.000 dari Ibu Duwi yang terdiri dari Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) untuk menebus SHM No. 1078 di BPR MITRA RAKYAT sepanjang, Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) uang tunai di ATM INDOMARET, dan Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) melalui transfer bank ke rekening Ibu Farida pada tanggal 10 Oktober 2019 dan 11 Oktober 2019, yang ditotal seluruhnya hanya Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah);
15. Bahwa se usai tanda tangan di sebuah rumah makan di Jalan Diponegoro Surabaya, Tergugat I tidak langsung menerima uang pinjaman sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), serta Tergugat I tidak langsung menerima Salinan surat-surat yang ditandatangani oleh Notaris Acik Kurniyati, juga Tergugat I tidak diberitahukan besarnya bunga pinjaman, besarnya cicilan dan tenor berapa tahun atau berapa bulan baik oleh Ibu Desi maupun oleh Ibu Duwi.

## JAWABAN GUGATAN :

16. M. Yahya Harahap, SH didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai

*Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



Penggugat harus lah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

17. Bahwa Pada Kronologis Perkara diatas telah jelas tergambar bahwa pemilik dana adalah Ibu Desi dan makelarnya adalah Ibu Duwi dan Bapak Anang. Sehingga menurut hemat kami gugatan Penggugat kurang tepat, cermat dan lengkap. Karena hubungan hukum yang terjadi diantara Tergugat I dan Penggugat ada peran dari Ibu Desi, Ibu Duwi dan Bapak Anang. Seharusnya Penggugat adalah Ibu Desi dan Bapak Sie Shin Rong Hok dan Tergugat juga menyertakan Ibu Duwi dan Bapak Anang karena selain sebagai makelar, Ibu Duwi dan Bapak Anang lah yang membawa uang pinjaman tersebut. Dapat dibuktikan oleh Tergugat bahwa uang pinjaman tersebut diterima dari Ibu Duwi bukan dari Penggugat maupun dari Ibu Desi (peyandang dana bank talangan);
18. Bahwa objek sengketa didalam perkara ini adalah Perjanjian Jual Beli Nomor 04, Surat Kuasa untuk Menjual No. 5 yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati, dan AJB No. 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Randy Prasetyo Utomo dan SHM Nomor 1078 berikut bangunan rumah diatas tanah tersebut;
19. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Penggugat adalah hubungan hukum hutang piutang yang di PPJB Kan oleh Penggugat dan komplotannya;
20. Bahwa Tergugat I nyata-nyata adalah korban dari komplotan mafia tanah (yang harus diberantas), yang bergerak dengan modus memberikan pinjaman uang, namun dengan tujuan mendapatkan dan memiliki rumah dan tanah korbannya dengan uang pemberian yang jauh dibawah harga pasar rumah dan tanah tersebut;
21. Bahwa PPJB tersebut pada saat pertemuan di rumah makan Jalan Dlponegoro Surabaya tidak dijelaskan (tidak juga dibacakan) baik oleh Notaris Acik Kurniyati, Ibu Desi, Ibu Duwi, Bapak Anang maupun oleh Penggugat bahwa surat-surat yang ditandatangani oleh Tergugat adalah PPJB bukan akta hutang piutang.

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



- Apabila saat itu di beritahukan bahwa surat-surat yang ditandantangani oleh Tergugat I adalah PPJB tentunya Tergugat I akan membatalkan niatnya untuk meminjam uang kepada Ibu Desi dan komplotannya;
22. Bahwa praktik bank gelap merupakan salah satu bisnis hitam yang bertentangan dengan undang-undang dan harus diberantas serta memberikan rasa keadilan kepada korban-korbannya;
23. Bahwa PPJB yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati yang tertulis adalah PPJB Lunas, namun nyata-nyata dan dapat dibuktikan oleh Tergugat I bahwa belum pernah terjadi pelunasan baik secara tunai maupun transfer bank atas nilai pinjaman Tergugat I tersebut sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Ibu Desi melalui makelarnya Ibu Duwi, Penggugat hanyalah Pion dari Ibu Desi yang menjadi pendana talangan dalam perkara ini;
24. Bahwa menurut hemat kami, gugatan penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscure libels*) karena dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak mau memenuhi isi dari PPJB yang telah dibuatnya, dan Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai fisik objek sengketa dan tidak mau melakukan pengosongan atas objek sengketa, walaupun telah terjadi Peralihan nama SHM NO. 1078 yang bermula dari PPJB yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat.
- Bahwa menurut hemat kami, gugatan yang paling tepat atas perkara ini adalah gugatan Wanprestasi, dimana Tergugat I tidak mau memenuhi prestasinya atas PPJB yang pernah dibuatnya. Maka untuk itu memohon kepada Majelis Hakim agar dalam putusannya, menyatakan bahwa gugatan Penggugat Obscure Libels dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
25. Maka oleh karena uraian Para Tergugat tersebut diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo memberikan keadilan terhadap korban dari mafia tanah Cq Pengugat dan Komplotanya tersebut, dengan membatalkan PPJB NO.4, Akta kuasa untuk menjual NO. 5 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Acik Kurniyati dan AJB Nomor 6

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Randy Prasetyo Utomo karena terbitnya akta-akta tersebut telah merugikan hak-hak subjektif Para Tergugat untuk memiliki, menikmati dan menguasai rumah yang terletak di Desa Bambe, Kel. Bambe, Kec. Driyorejo, Kabupaten Gresik tersebut;

26. Bahwa Para Tergugat bersedia mengembalikan uang pinjaman yang telah Tergugat I terima dari Ibu Duwi kepada Penggugat, yaitu sebesar RP. 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah).

**DALAM REKONPENSI :**

27. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata : Dalam Teori dan praktek (hal.3) mengatakan Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;
28. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH,, Didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;
29. Bahwa objek sengketa dalam Gugatan Rekonsensi ini adalah Perjanjian Jual Beli Nomor 04, Surat Kuasa untuk Menjual No. 5 yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati, dan AJB No. 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Randy Prasetyo Utomo dan SHM Nomor 1078 berikut bangunan rumah diatas tanah tersebut;
30. Bahwa sesuai dengan teori “*legitima persona standi in judicio*” maka Penggugat berhak menarik pihak-pihak yang dianggap perlu dilibatkan dalam perkara ini;
31. Bahwa untuk itu dalam gugatan Rekonsensi ini, menempatkan Penggugat Konpensi mula-mula menjadi Tergugat Rekonsensi dan Para Tergugat Konpensi mula-mula menjadi Para Penggugat Rekonsensi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM :

32. Bahwa proses peralihan nama SHM No.1079 yang mula-mula atas nama Tergugat Kompensi kepada Penggugat Kompensi merupakan perbuatan melawan hukum dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi karena belum terjadi pelunasan;
33. Bahwa menurut Wirjono Prodjodiloro dalam bukunya asas hukum perjanjian berpendapat itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan dimasa sekarang. Beliau menjelaskan sebagai berikut :

“tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut diatasi hanya terbikin, oleh orang-orang manusia saja, maka peraturan Peraturan itu tidak ada yang sempurna. Peraturan peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan - keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan”;
34. Bahwa dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHper disebutkan bahwa “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
35. Bahwa oleh karena itu, suatu perjanjian harus disertai dengan itikad baik atau *good Faith* oleh para pihak sebagaimana Pasal 1338 ayat 3 BW;
36. Bahwa oleh karena belum adanya pelunasan namun oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah diajukan proses balik nama, maka pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi jelas dan nyata-nyata tidak memiliki itikad baik dalam perjanjian yg dibuat dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
37. Bahwa hal serupa juga diungkapkan oleh ahli hukum Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum”, 2003, penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, halaman 53-57, menyebutkan sebagai berikut :

*Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*





“Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, bertentangan dengan 4 syarat :

- A. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- B. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- C. Bertentangan dengan kesusilaan,
- D. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

38. Bahwa PPJB Nomor 04, Surat Kuasa menjual Nomor 05 dan Akte Jual beli Nomor 6 tahun 2021 tersebut bertentangan dengan kepatutan, kejujuran, keadilan dan itikad bai. Maka sangat adil dan beralasan demi hukum untuk dibatalkan demi hukum;
39. Bahwa terminologi Perbuatan Melawan hukum merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatige DAAD* (bahasa Belanda) atau dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah tort. Beberapa sarjana ada yang menggunakan istilah “melanggar” ada juga yang menggunakan istilah “melawan” dalam menerjemahkan *onrechtmatige DAAD*;
40. Bahwa perihal perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan :  
“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
41. Bahwa oleh karena belum ada pelunasan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, secara serta Merta Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak-hak Subjektif Tergugat I Kompensi /Penggugat Rekonpensi;
42. Bahwa terdapat para sarjana yang menyatakan mengenai Perbuatan Melawan Hukum antara lain adalah moleeagraf yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang namun juga melanggar kaedah kesusilaan dan juga kaedah kepatutan ;
43. Bahwa Munir Fuady menurut bukunya “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer” (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 11 menyebutkan bahwa sejak tahun 1919, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum menjadi lebih luas, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku berarti melanggar segala peraturan tertulis sebagaimana yang dimaksud dalam pengertian perbuatan melawan hukum secara sempit. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum sama dengan perbuatan melawan undang-undang.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau yang melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subjektif sebagai berikut :
  - Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik,
  - Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam perbuatan ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan);
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan berarti bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada didalam kemasyarakatan, yang merupakan hukum, kebiasaan dan agama;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen zorgvuldigheid, welke in het maatschap-pelijk verkeer betaamt Ten aanzien van Anders persoon of goed*)

Suatu perbuatan dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila salah satu kriteria diatas terpenuhi maka dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan melawan hukum yang oleh seseorang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 kategori perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut
1. Perbuatan Melawan hukum karena kesengajaan,
  2. Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan,
  3. Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.
45. Jika ditinjau dari pengaturan KUHPperdata Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum lainnya, sebagaimana juga dengan Kuhperdata di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :
- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) , sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata,
  - b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPperdata,
  - c. Tanggung jawab mutlak tanpa kesalahan yang dalam arti yang sangat terbatas.
46. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum haruslah di pandang mempunyai konsekuensi hukum dan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum sehingga sesuai dengan perumusan Pasal 1365 KUHPperdata secara limitatif menganut bahwa akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum diwujudkan dalam bentuk pembatalan atas perjanjiannya.
- Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak yang lebih kuat kepada pihak yang lebih lemah sebagai bentuk dan/atau bagian dari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi;
47. Bahwa teori dan peraturan tentang penyalahgunaan keadaan memang belum terdapat didalam KUHPperdata kita, namun penerapan Penyalahgunaan keadaan oleh hakim untuk mengambil keputusan dalam suatu permasalahan hukum sudah sering terjadi;

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



48. Bahwa suatu perjanjian (atau perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan. Ahli hukum Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut :

- Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) seperti keadaan emergency, keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman,
- Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwasalah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian,
- Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya,
- Hubungan kausal (*causal verband*) adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

49. Bahwa lebih lanjut ahli hukum Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut :

Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :

- Salah satu pihak harus mempunyai ekonomis terhadap pihak yang lain,
- Pihak yang lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :

- Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa orang tua dan ana, suami-istri, dokter-pasien dan pendeta-jemaat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Bahwa didalam hubungan hukum antara Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dengan Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi terdapat suatu keadaan penyalahgunaan keadaan. Diman Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi adalah pihak yang jauh lebih lemah secara ekonomi, yang pada saat itu membutuhkan pinjaman dana dari Ibu Desi dan komplotannya.

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan untuk seluruhnya Eksepsi dari Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi error' in persona karena gugatannya salah pihak dan kurang pihak;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi kabur (*obscuur Libels*);

### DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi kabur (*obscuur Libels*);
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No 04 , Surat Kuasa Menjual No 05 yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati dan Akte jual beli No. 6 tahun 2021 yang dibuat Notaris PPAT Rendy Prasetyo Utomo batal demi hukum.

### DALAM REKONPENSI

1. Menerima gugatan Rekonpensasi Penggugat Rekonpensasi / Tergugat Konpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi;

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



3. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan terhadap Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi;
  4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 04, Surat Kuasa Menjual No. 05 yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati dan Akta Jual beli No. 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notari Rendy Prasetyo Utomo batal demi hukum;
  5. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No 1078 dari nama mula mula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi kepada nama penerima hak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dikarenakan belum terjadi pelunasan harga jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
  6. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku.
- Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim memeriksa perkara Aquo memiliki pendapat yang lain, memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, dan kemudian para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Duplik dalam Gugatan Konvensi serta Replik dalam gugatan Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. P-1 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup> atas nama SHIH (SIE) RONG HOK, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, setempat dikenal dan terletak di Desa Bambe, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Jawa Timur;

*Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. P-2 : Fotocopy sesuai dengan salinan aslinya, Akta Jual Beli, PPAT Randy Prasetyo Utomo, S.H., M.Kn., Nomor: 64/2021 tanggal 25 Agustus 2021;
3. P-3 : Fotocopy sesuai dengan salinan aslinya, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniyati, S.H., M.H., M.Kn;
4. P-4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniyati, S.H., M.H., M.Kn;
5. P-5 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Kwitansi Pembelian 1 (satu) unit rumah SHM Nomor 1078 yang ditandatangani oleh Tergugat I (ANDRIANTO) tanggal 04 Oktober 2019;
6. P-6 : Fotocopy dari Fotocopy, Akta Cerai Nomor 1181/AC/2019/PA.BL tertanggal 15 April 2019;
7. P-7 : Fotocopy dari Fotocopy, Surat Keterangan Belum Menikah yang dibuat oleh Kepala Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Nomor : 647/437.108.4/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019;
8. P-8 : Fotocopy dari Fotocopy, Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bambe Nomor: 648/437.108.4/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019;
9. P-9 : Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Andrianto;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-1, P-2, P-4 dan P-5**, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, dan untuk bukti surat **P-6, P-7, P-8 dan P-9**, hanya berupa fotokopi dan aslinya tidak bisa ditunjukkan di persidangan, sedangkan bukti surat **P-3** merupakan fotokopi asli dari salinan dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan Saksi;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya, para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. T-1 : Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk Tergugat I atas nama Andrianto;
2. T-2 : Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk Tergugat III atas nama MIRANDA LUKITA SARI;
3. T-3 : Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk Tergugat II atas nama SUNARSIH;
4. T-4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan atas nama FARIDA TRI WAHYUNI, tanggal 27 Agustus 2022;
5. T-5 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Kwitansi Tanda Terima pelunasan kredit dari BPR Mitra Rakyat;
6. T-6 : Fotocopy dari Fotocopy, Laporan Transaksi rekening Bank BRI atas nama FARIDA TRI WAHYUNI Surat Pernyataan atas nama FARIDA TRI WAHYUNI, tanggal 25 Agustus 2022
7. T-7 : Fotocopy dari Fotocopy, Surat Permohonan Salinan Kedua IJB dan Kuasa Jual kepada Notaris ACIK Kurniyati tanggal 23 Agustus 2022;
8. T-8 : Fotocopy dari Fotocopy, Foto penggugat sedang tanda tangan Blanko PPJB dan Akta Surat Kuasa Jual;
9. T-9 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Foto Ibu Duwi perantara hutang piutang antara Tergugat I dengan Ibu Desi (pendana hutang);
10. T-10 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Foto Ibu Desi, yang merupakan pihak pendana hutang, sekaligus pihak yang memberikan pinjaman hutang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
11. T-11 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Bukti Chat WhatsApp antaer Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan salah satu anak buah/body guardnya ibu Desi;
12. T-12 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Bukti percakapan Tergugat I dengan Bapak Anang (suami Ibu Duwi) melalui SMS;

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. T-13 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi;
14. T-14 : Fotocopy dari Fotocopy, Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi;
15. T-15 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Rekaman percakapan Via SMS antara Andrianto (Tergugat I) dengan Ibu Desi;
16. T-16 : Fotocopy dari Fotocopy, Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi;
17. T-17 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Rekaman percakapan Via SMS antara Andrianto (Tergugat I) dengan Bapak Anang (suami Ibu Duwi, perantara/makelar hutang) antara Penggugat dengan Ibu Desi;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat yang diberi tanda **T-4, T-5, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-15, dan T-17** tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian serta bermaterai cukup, sedangkan bukti surat bertanda **T-1, T-2, T-3, T-6, T-7, T-8, T-14 dan T-16** merupakan fotocopy dari fotocopy serta bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Edward Simbolon, yang telah disumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa sepengetahuan Saksi berdasarkan cerita dari Bapak Perangkat Desa dan Pak Andrianto, (Tergugat I) dalam hal ini Pak Andrianto cerita kepada saya dihadapan Perangkat Desa karena terilit hutang, dan Perangkat Desa meminta kepada saya untuk bisa membantu, dan saya sarankan untuk memakai pengacara dan menggunakan jasa pengacara;

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I (Pak Andrianto) awalnya mau meminjam uang sebesar 250 juta, tetapi faktanya dia hanya diberikan uang pertama kali untuk mengambil sertifikat di Bank BPR Ngelom sebesar 30 juta, setelah terjadi pertemuan di Rumah Makan, Tergugat I diberikan kembali uang sebesar 10 juta melalui transfer, yang semuanya itu kalau tidak salah jumlahnya sebesar 90 juta;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada berapa kali pertemuannya, tapi yang jelas pada saat penandatanganan surat yang menurut Tergugat I untuk pinjam uang itu terjadi sekali di Surabaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, puncaknya itu sekitar awal bulan Delapan tahun 2022, kebetulan pengacara Desi datang ke rumahnya Tergugat I (Pak Andrianto), dimana pada waktu itu yang ada disitu kedua anaknya Tergugat I (Pak Andrianto) bersama mantan istrinya Tergugat I (Pak Andrianto), mereka menelpon Saksi;
- Bahwa Pak Polo Kepala Dusun Bambe yang bernama Pak Budi;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan Saksi pernah ke sana bahkan berulang kali kesana, terakhir tadi pagi Saksi kesana;
- Bahwa rumah Tergugat I ada didesa Bambe, intinya pengacaranya itu, pertama kali minta rumah tersebut itu dikosongkan dan akan diberikan kompensasi sebesar 150 juta kepada anak-anak Tergugat I dan mantan istrinya Tergugat I karena Tergugat I tidak ada ditempat;
- Bahwa menurut pengacaranya itu, karena itu sudah dibalik nama dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I (Pak Andrianto) rencananya berniat akan meminjam uang sebesar 150 juta dengan mengagunkan sertifikat tersebut;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I (Pak Andrianto) punya niat untuk pinjam uang ke Desi dan dari jumlah 250 juta itu, sudah diterima total semuanya sebesar 90 juta;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui langsung hal tersebut karena tidak melihat sendiri, Saksi hanya diberi tahu oleh Tergugat I sendiri dengan menunjukkan bukti transfer, namun tidak ada nama dalam bukti transfer tersebut namun Tergugat I bilang ditransfer dari Bu Duwi dan Desi;
- Bahwa pertama 30 juta untuk mengambil sertifikat yang di BPR, pertemuan kedua setelah pertemuan di rumah makan di Surabaya diberikan uang 10 juta, sisanya ditransfer sebanyak 2 (dua) kali sejumlah 50 juta;
- Bahwa menurut (Tergugat I) Pak Andrianto, awalnya Tergugat I dengan Pak Udin ketemu dengan Bu Duwi, lalu menjanjikan bisa mencairkan di Bank BTN dengan nilai yang lebih besar begitu ceritanya yang Saksi dengar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa adalah pemberian orang tuanya Andrianto, cerita ini Saksi peroleh dari perangkat desa;
- Bahwa objek sengketa iitinggali oleh anak-anak Tergugat I, istrinya sudah lama tinggal di rumah susun, Luki Miranda dan Farid, anak-anak dari Tergugat I dan Tergugat II, anaknya Tergugat I dan Tergugat II ada 2 (dua) orang;
- Bahwa untuk nama BPRnya kalau tidak salah Mitra, tempatnya ada di Ngelom Sepanjang. Sertifikat ini ditebus oleh pihaknya Rong Hok Cs, itu dijamin oleh Pak Andrianto (Tergugat I) bersama dengan Pak Udin, waktu menjaminkan uang di BPR Saksi tidak tahu, namun setahu Saksi juta, Saksi mendapat cerita itu dari Pak Andrianto dengan menunjukkan kwitansi ada kopnya juga dari Perusahaan BPR Mitra, ini pernah dilaporkan tindak pidananya Desi ini Ke Polda, dan Saksi juga ikut mengantar ke Polda bulan September 2022,

*Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah ada ribut pengacara ibu Desi dirumahnya Pak Andrianto, makanya Saksi tahu ada keterangan dari BPR;

- Bahwa katanya termasuk Shih (Sie) Rong Hok sendiri ada disitu, termasuk mengambil sertifikatnya di BPR bersama-sama dengan Shih (Sie) Rong Hok;

2. Saksi Moch. Syaifudin, yang menerangkan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I yaitu Pak Andrianto mempunyai hutang kepada Bu Duwi;
- Bahwa Bu Duwi ini yang pernah menemui Pak Andrianto dengan saya, Saya dan Pak Andrianto pernah menemui Bu Duwi untuk mencari pinjaman di daerah Laban Menganti, dan saya tidak mendapatkan hutangan waktu itu, saat itu hanya bertanya-tanya saja.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Shih Sie Rong Hok;
- Bahwa Saksi tidak tahu, rumah yang menjadi objek sengketa saat ini siapa pemiliknya dan sertifikatnya atas nama siapa;
- Bahwa Anaknya ada dua orang, Pak Andrianto kalau pulang ya tinggal disitu. Istrinya jarang-jarang tinggal disitu, hanya tiap pagi ke situ.
- Bahwa setahu Saksi, Andrianto memperoleh rumah tersebut dari warisan orang tuanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 3 Februari 2023, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, para Tergugat Konvensi dalam jawabannya mengajukan eksepsi, oleh karenanya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona* dikarenakan gugatan Penggugat salah pihak dan Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libels*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu-persatu, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi mendalilkan gugatan Penggugat *Error in Persona* dikarenakan gugatan Penggugat salah pihak, karena tidak cermat sehingga menempatkan ibu Sunasih sebagai Tergugat II, dimana Ibu Sunarsih telah bercerai jauh sebelum PPJB antara Tergugat I Cq Bapak Andrianto dengan Penggugat Sie Shin Rong Hok dilakukan dan gugatan Penggugat kurang pihak karena hubungan hukum yang terjadi tidak boleh melepaskan peran dari Ibu Desi selaku pemilik uang (Pemberi dana talangan), IBU Duwi dan Bapak Anang selaku makelar yang mengenalkan Tergugat I dengan Ibu Desi selaku pemberi dana talangan. Sedangkan peran Penggugat hanyalah Pion dari Ibu desy yang merupakan Bos dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi memberikan tanggapan sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa para pihak dalam perkara ini adalah telah lengkap dan memenuhi syarat agar gugatan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
2. Bahwa Para Tergugat adalah subyek hukum yang menempati dan/atau menguasai sebidang tanah serta bangunan milik Penggugat;
3. Bahwa Tergugat II juga telah secara jelas dan terang mengakui bahwa setiap hari selalu datang ke tanah serta bangunan milik Penggugat;
4. Bahwa Ibu Desi selaku pemilik uang (Pemberi dana talangan), IBU Duwi dan Bapak Anang selaku makelar, sebagaimana didalilkan Para Tergugat, bukan merupakan subyek hukum yang menempati dan/atau menguasai sebidang tanah serta bangunan milik Penggugat sehingga Penggugat tidak merasa dilanggar haknya atau dirugikan oleh pihak-pihak yang didalilkan Para Tergugat tersebut;
5. Bahwa adalah kewenangan dari Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan dijadikan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut salah pihak ataupun tidak lengkap karena masih ada pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat, hal tersebut berkaitan dengan pembuktian dalam pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa apabila bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara);

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Maka, oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, juga menyebabkan gugatan tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan atau tidak diterimanya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain dan telah dipaparkan secara jelas dan terang, demikian pula petitumnya. Serta antara posita dan petitum tidak saling bertentangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi para Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi, yang menempati dan/atau menguasai sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Penggugat adalah hubungan hukum hutang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang, dan apabila Tergugat I diberitahukan bahwa surat-surat yang ditandatangani adalah Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) terhadap sebidang tanah serta bangunan di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005, bukan Akta hutang Piutang maka Tergugat I tidak akan menandatangani;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal adalah objek sengketa adalah benar sebidang tanah serta bangunan di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi?
2. Apakah Tergugat I Konvensi berhak untuk mengaitkan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi?
3. Apakah benar para Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menempati objek sengketa?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup> atas nama SHIH (SIE) RONG HOK, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, setempat dikenal dan terletak di Desa Bambe, Kecamatan Driyorejo,

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gresik, Jawa Timur, terlihat nama pemilik semula adalah Andrianto (Tergugat I Konvensi), yang kemudian dibalik nama menjadi Shih (sie) Rong berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2021 yang dibuat dihadapan PPAT, Randy Prasetyo Utomo, S.H., M.Kn., tanggal 25-08-2021;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut berkaitan dengan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 64/2021, dimana dalam bukti surat tersebut diterangkan bahwa peralihan hak tanah dan bangunan dari Tergugat I Konvensi (Andrianto) kepada Penggugat Konvensi (Shih (Sie) Rong Hok) melalui jual beli dengan harga Rp. 164.000.000,00 (seratus enam puluh empat juta Rupiah) sebagaimana bukti P-5 berupa Kwitansi Pembelian 1 (satu) unit rumah SHM Nomor 1070 yang ditandatangani oleh Tergugat I (ANDRIANTO) tanggal 04 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat I Konvensi membantahnya dengan mendalilkan bahwa antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi tidak ada hubungan jual beli tanah dan bangunan melainkan hubungan hutang piutang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut, Tergugat I Konvensi mengajukan bukti T-9 berupa Foto Ibu Duwi perantara hutang piutang antara Tergugat I dengan Ibu Desi (pendana hutang), T-10 berupa Foto Ibu Desi, yang merupakan pihak pendana hutang, sekaligus pihak yang memberikan pinjaman hutang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat, T-11 berupa Chat WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan salah satu anak buah/body guardnya ibu Desi, T-12 berupa bukti percakapan Tergugat I dengan Bapak Anang (suami Ibu Duwi) melalui SMS, T-13 berupa Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi, T-14 berupa Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi (fotokopi dari fotokopi), T-15 berupa Rekaman percakapan Via SMS antara Andrianto (Tergugat I) dengan Ibu Desi, T-16

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Rekaman percakapan Chat Via WhatsApp antara Miranda Lukitasari (Tergugat III) dengan Ibu Desi (fotokopi dari fotokopi) dan T-17 berupa Rekaman percakapan Via SMS antara Andrianto (Tergugat I) dengan Bapak Anang (suami Ibu Duwi, perantara/makelar hutang) antara Penggugat dengan Ibu Desi, serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Edward Simbolon yang pada pokoknya menerangkan bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I Konvensi mempunyai hutang piutang dengan Ibu Desi dan Saksi Moch. Syaifudin yang pada pokoknya menerangkan Tergugat I Konvensi mempunyai hutang kepada Ibu Duwi dan Saksi tidak kenal dengan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat maupun bukti Saksi yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada satu buktipun yang dapat membuktikan hubungan hutang piutang para Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi sebagaimana dalil bantahannya para Tergugat Konvensi. Bahkan tidak ada bukti surat ataupun bukti Saksi yang dapat membuktikan sebaliknya atau mematahkan bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi berupa Kwitansi Pembelian 1 (satu) unit rumah SHM Nomor 1078 yang ditandatangani oleh Tergugat I (ANDRIANTO) tanggal 04 Oktober 2019, dan terhadap tandatangan tersebut Tergugat I Konvensi pun tidak membantahnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi berupa P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 64/2021, P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn dan P-4 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta autentik, mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga telah terbukti telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi atas sebidang tanah dengan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005;

*Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa mengenai hubungan hukum antara Tergugat I Konvensi dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang dan bukanlah hubungan jual beli tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I Konvensi (Andrianto) adalah berhak untuk mengalihkan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi semula adalah suami istri yang kemudian bercerai sebagaimana Akta Cerai Nomor 1181/AC/2019/PA.BL (bukti P-8) yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Edward Simbolon dan tidak pula disangkal oleh para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan terjadinya perceraian maka akan timbul pembagian harta bersama/harta gono gini antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi yaitu Saksi Edward Simbolon dan Saksi Moch. Syaifudin serta didukung dengan bukti P-8 berupa fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bambe Nomor: 648/437.108.4/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019, diperoleh fakta bahwa objek sengketa diperoleh Tergugat I Konvensi (Andrianto) dari warisan orang tuanya;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta Bersama. Jadi, yang dimaksud dengan harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan. Yang tidak termasuk harta bersama sebagaimana ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu harta benda yang diperoleh masing-masing suami istri sebagai hadiah atau warisan. Harta benda yang demikian tidak termasuk dalam kategori harta bersama dan berada di bawah penguasaan masing-masing pihak dan harta bawaan yaitu harta yang diperoleh masing-masing suami istri ketika mereka belum terikat perkawinan. Sama seperti harta yang diperoleh sebagai hadiah dan warisan, harta bawaan ini tidak termasuk sebagai harta bersama dan berada di bawah penguasaan masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Tergugat I Konvensi (Andrianto) memperoleh objek sengketa dari warisan orang tuanya maka benda atau harta tersebut tidak termasuk dalam harta bersama antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, dimana implikasinya adalah untuk melakukan perbuatan hukum atas harta tersebut Tergugat I Konvensi tidak memerlukan persetujuan dari Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I Konvensi berhak untuk melakukan perbuatan hukum yaitu menjual tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, setempat dikenal dan terletak di Desa Bambe, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, pada tanggal 4 Oktober 2019 kepada Penggugat Konvensi, dan telah memenuhi syarat sah peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses jual beli tanah antara Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT juga memperoleh Akta Jual Beli tanah sebagai bukti untuk mengalikan dan mendaftarkan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 64/2021, P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 04

*Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn dan P-4 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta autentik, mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga telah terbukti telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/para Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dengan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, sehingga dengan demikian maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli tanah dan bangunan adalah pemilik dari tanah dan bangunan dengan SHM No. 1078 yang SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbang petitum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama dari gugatan Penggugat Konvensi yaitu menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan di atas mengenai telah terjadinya peralihan hak atas tanah dan

*Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, setempat dikenal dan terletak di Desa Bambe, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, pada tanggal 4 Oktober 2019, dari Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi, maka sejak tanggal tersebut Penggugat Konvensi adalah pemilik tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup> tersebut, dengan demikian petitum kedua Penggugat Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tentang menyatakan perbuatan para Tergugat Konvensi yang menempati objek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum sebagaimana didalilkan Penggugat, diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: *"tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian"*;

Menimbang, bahwa memperhatikan bunyi pasal 1365 KUHPerdata tersebut, perbuatan melanggar hukum mengandung empat unsur, yaitu :

1. Perbuatan melanggar hukum ;
2. Adanya kerugian ;
3. Kesalahan ;
4. Adanya kausalitas antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan para Tergugat Konvensi memenuhi empat unsur tersebut ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "perbuatan melanggar hukum" dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dikatakan bahwa perbuatan melanggar hukum yang diidentikkan dengan perbuatan melanggar hukum berarti : "berbuat atau tidak berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat atau tidak berbuat itu ataupun bertentangan, baik dengan kesusilaan maupun sikap

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat terhadap pribadi atau barang orang lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan di peroleh fakta bahwa Penggugat Konvensi telah membeli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, dari Tergugat I Konvensi pada tanggal 4 Oktober 2019 sebagaimana Kwitansi Pembelian 1 (satu) unit rumah SHM Nomor 1078 yang ditandatangani oleh Tergugat I (Andrianto) tanggal 04 Oktober 2019, dan Akta Jual Beli Nomor 64/2021 yang dibuat dihadapan PPAT, Randy Prasetyo Utomo, S.H., M.Kn tanggal 25-08-2021;

Menimbang, bahwa sejak tanggal 4 Oktober 2019, telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi, namun hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi belum menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Konvensi dan masih menempatnya bersama para Tergugat Konvensi lainnya. Bahwa dengan demikian maka perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur “adanya kerugian”;

Menimbang, bahwa adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil maka kerugian karena perbuatan melanggar hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang ;

Menimbang, bahwa olehkarena sejak tanggal 4 Oktober 2019, para Tergugat Konvensi menempati tanah objek sengketa maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi, dengan demikian unsur “adanya kerugian” menurut Majelis Hakim telah terpenuhi;

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur Kesalahan, yaitu pada dasarnya unsur kesalahan mengikuti sifat melanggar hukum dari suatu perbuatan ;

Menimbang, bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melanggar Hukum, undang-undang dan Yurisprudensi mensyaratkan agar pada Pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikalau dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (strict liability), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara tetapi didasarkan kepada undang-undang lain ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur kesalahan (schuld) dalam suatu perbuatan melanggar hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan ;
2. Ada unsur kelalaian, dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

Menimbang, bahwa perbuatan para Tergugat Konvensi yang tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi dan terus menempatnya, merupakan satu bentuk perbuatan yang dilakukan dengan dengan kesadaran dan sengaja dengan maksud seolah-olah tanah objek sengketa tersebut masih milik dari Tergugat I Konvensi, dengan demikian unsur kesalahan telah terpenuhi ;

*Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur “adanya kausalitas antara perbuatan dengan kerugian” ;

Menimbang, bahwa hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori yaitu teori hubungan factual dan teori penyebab kira-kira ;

Bahwa hubungan sebab akibat secara factual (causation in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara factual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang Perbuatan Melanggar Hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*” ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diserahkannya objek sengketa oleh Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi sejak jual beli dilakukan maka hal tersebut telah mengakibatkan Penggugat Konvensi mengalami kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I Konvensi dan para Tergugat Konvensi lainnya tersebut, dengan demikian unsur adanya kausalitas telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena semua unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata telah terpenuhi, dan petitum ketiga Penggugat Konvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keempat Penggugat Konvensi sebagai berikut:

Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi baik kerugian materiil dan kerugian immaterial, ternyata di persidangan Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata-nyata diderita yang harus diganti oleh para Tergugat Konvensi maka tuntutan ganti rugi kerugian materiil menurut pendapat Majelis Hakim harus ditolak, demikian pula mengenai tuntutan ganti rugi kerugian immaterial yang diajukan oleh

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus Rupiah) dinilai oleh Majelis Hakim tidak wajar dan berlebihan sehingga tuntutan kerugian immaterial tersebut juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum kelima dan keenam Penggugat Konvensi mengenai tuntutan ganti rugi kerugian materiil dan kerugian immaterial harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa terhadap petitum ketujuh, mengenai mohon ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*) kepada para Tergugat Konvensi sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa agar Tergugat bersungguh-sungguh untuk mematuhi isi putusan ini tepat waktu, maka cukup beralasan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) tersebut, karenanya petitum ketujuh dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa tentang petitum kedelapan mengenai agar para Tergugat Konvensi tunduk dan taat melaksanakan putusan ini, menurut Majelis Hakim olehkarena petitum ketiga mengenai adanya perbuatan melanggar hukum maka sudah sepatutnya para Tergugat tunduk atas putusan ini, sehingga petitum kedelapan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kesembilan mengenai mohon dinyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding atau kasasi, maka oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg maka petitum ini tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah bahwa objek sengketa dalam Gugatan Rekonvensi ini adalah Perjanjian Jual Beli Nomor 04,

*Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa untuk Menjual No. 5 yang dibuat oleh Notaris Acik Kurniyati, dan AJB No. 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Randy Prasetyo Utomo dan SHM Nomor 1078 berikut bangunan rumah diatas tanah tersebut, dan bahwa oleh karena belum adanya pelunasan namun oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah diajukan proses balik nama, maka pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi jelas dan nyata-nyata tidak memiliki itikad baik dalam perjanjian yg dibuat dengan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi. Bahwa didalam hubungan hukum antara Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi terdapat suatu keadaan penyalahgunaan keadaan. Diman Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang jauh lebih lemah secara ekonomi, yang pada saat itu membutuhkan pinjaman dana dari Ibu Desi dan komplotannya. Bahwa Bahwa PPJB Nomor 04, Surat Kuasa menjual Nomor 05 dan Akte Jual beli Nomor 6 tahun 2021 tersebut bertengam dengan kepatutan, kejujuran, keadilan dan itikad baik, maka sangat adil dan beralasan demi hukum untuk dibatalkan demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil gugatan Rekonpensi angka (32), yang menyatakan *"bahwa proses peralihan nama SHM No.1079 yang mula-mula atas nama Tergugat Konpensi kepada Penggugat Konpensi merupakan perbuatan melawan hukum dari Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi karena belum terjadi pelunasan"*, adalah dalil yang tidak benar, oleh karena:
  - 1.1. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah Pemilik yang Sah atas sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam diatasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 1,22 MZ atas nama SHIH (SIE) RONG HOK, dengan NIB : 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor: 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005;

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



- 1.2. Bahwa bidang tanah serta bangunan yang dibeli dan telah dibalik nama oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 1078;
- 1.3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah membayar lunas harga atas objek jual-beli dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- 1.4. Bahwa bidang tanah serta bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM No. 1079 tidak pernah dibeli dan dibalik nama oleh Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa terhadap dalil gugatan Rekonvensi angka (38), yang menyatakan *"bahwa PPJB Nomor 04, Surat Kuasa menjual Nomor 05 dan Akte Jual beli Nomor 6 tahun 2021 tersebut bertengam dengan kepututan, kejujuran, keadilan dan itikad baik, maka sangat adil dan beralasan demi hukum untuk dibatalkan demi hukum"*, adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, oleh karena akta otentik tersebut dibuat dan/atau ditandatangani dihadapan NOTARIS/PPAT, serta telah diakui oleh negara dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Rekonvensi; Bahwa dalil gugatan Rekonvensi angka (49), layak untuk dikesampingkan, karena akta otentik tersebut dibuat dan/atau ditandatangani dihadapan NOTARIS/PPAT dan Tergugat Rekonvensi membayar sesuai dengan harga yang pantas dan layak pada tahun 2019, yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah bahwa proses peralihan nama SHM No.1079 yang mula-mula atas nama Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum dari Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi karena belum terjadi pelunasan?
2. Apakah PPJB Nomor 04, Surat Kuasa menjual Nomor 05 dan Akte Jual beli Nomor 6 tahun 2021 tersebut bertentangan dengan kepututan, kejujuran, keadilan dan itikad baik?

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila dicermati dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi, terlihat adanya ketidakkonsistenan yaitu dalam dalil sangkalannya dalam gugatan Konvensi, para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi mendalilkan “Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Penggugat adalah **hubungan hukum hutang piutang** yang di PPJB-kan oleh Penggugat dan komplotannya” (point 19), dengan dalil dalam gugatan Rekonvensi mendalilkan “**Bahwa proses peralihan nama SHM No.1079 yang mula-mula atas nama Tergugat Kompensi kepada Penggugat Kompensi merupakan perbuatan melawan hukum dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi karena belum terjadi pelunasan**”. Demikian pula dalam dalil eksepsi point 1 (satu) yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi yang menyatakan “Bahwa gugatan penggugat nyata-nyata tidak hati-hati dan tidak cermat sehingga menempatkan ibu Sunasih sebagai Tergugat II. Dengan surat ini kami tegaskan sekali lagi bahwa bapak Andrianto dan Ibu Sunarsih telah bercerai jauh **sebelum PPJB antara Tergugat I Cq Bapak Andrianto dengan Penggugat Sie Shin Rong Hok dilakukan**.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan gugatan Rekonvensi adalah mengenai proses peralihan SHM dari nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai peralihan hak tanah dan bangunan objek sengketa telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum gugatan Konvensi, yaitu sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 64/2021, P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn dan P-4 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 Tanggal 04 Oktober 2019, Notaris – PPAT Acik Kurniayati, S.H., M.H., M.Kn, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta autentik, mempunyai nilai pembuktian yang sempurna

*Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga telah terbukti telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/para Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dengan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1078 seluas 122 M<sup>2</sup>, NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10 Juni 2005, sehingga dengan demikian maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli tanah dan bangunan berhak untuk memproses balik nama SHM No. 1078 yang SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005, yang semula atas nama Tergugat I Konvensi/para Penggugat Rekonvensi menjadi nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai dalil para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi belum melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut, olehkarena tidak ada satu bukti baik surat maupun Saksi yang dapat mematahkan bukti P-5 yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa Kwitansi Pembelian 1 (satu) unit rumah SHM Nomor 1078 yang ditandatangani oleh Tergugat I (Andrianto) tanggal 04 Oktober 2019, maka Majelis Hakim berkesimpulan dalil para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum sehingga gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi ditolak, maka para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132b HIR/Pasal 157 R.Bg, Pasal 1365 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk*





**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

3. Menyatakan perbuatan para Tergugat Konvensi yang menempati dan/atau menguasai sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

4. Menghukum para Tergugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah serta bangunan berikut segala sesuatu yang berada atau akan ada/tertanam di atasnya dengan SHM No. 1078 yang terletak di Desa Bambe, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dengan luas tanah 122 m2 dengan NIB: 12.09.02.04.02107, Surat Ukur Nomor 227/02.04/2005 tanggal 10-06-2005 dengan batas-batas, berdasarkan gambar dalam sertifikat:

Sebelah Utara : Bidang Nomor 02116;

Sebelah Selatan : Jalan Indrokilo;

Sebelah Barat : Bidang Nomor 02106;

Sebelah Timur : Bidang Nomor 02108.

Dalam kondisi baik, rapi dan bersih;

5. Menghukum para Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap hari para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum para Tergugat Konvensi untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.390.000.00 (dua juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik pada hari SENIN tanggal 27 Maret 2023 oleh kami, Eni Martiningrum.,S.E.,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Fifiyanti.,S.H.,M.H., dan Mochammad Fatkur Rochman.,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari RABU tanggal 29 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Novita Rahayu.,S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti serta telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Fifiyanti.,S.H.,M.H.

ttd

Mochammad Fatkur Rochman.,S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Eni Martiningrum, S.E., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dwi Novita Rahayu.,S.H.,M.H.

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Gsk

### 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)



Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00;
2. ATK	:	Rp.	100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	450.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	40.000,00;
5. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.750.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.390.000,00;

( dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah )