



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 971/Pdt.G/2019/PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Nama : YULI ARI ANI
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : ManukanAsri gg II Blok 13 B/14
Pekerjaan : BuruhHarian Lepas
Agama : Islam

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya
HARI NUSANTO, SH dan NURALIFAH, SH selakuAdvokat yang berkedudukan dan berkantor di Jl.Kampung Malang Kulon 1 No 17, Surabaya berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 21 Agustus 2019 (terlampir) **Selanjutnya mohon disebut sebagai : PENGGUGAT**

LAWAN :

1. MERLISNAWATI Perusahaan SURYA GEMILANG MULTINDO, JL. PEPELEGI INDAH BLOK H NO. 6 WARU - SIDOARJO; Selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT I;
2. NOTARIS INDAH SUPRAPTIWI, SH, M.kn, Jl. Kinameng Indah No. 46 Kabupaten Seianjutnyadisebutsebagai. TERGUGAT II;
3. NUNIK ANGGRAINI, Dusun Bareng gg 1/14 RT/RW 001/001, Desa Banter, Kecamatan.Benjeng. Kabupaten , Gresik Seianjutnya di sebutsebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal Juni 2020 ;
Telah mendengar para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 16 September 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 September 2019 dengan register No: 971/Pdt.G/2019/PN.Sby, sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa, PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”

2. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang bunyinya menentukan, ***“majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau Bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya”;***

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tanggal 30 juli 2012 ANAS HARYO NUGROHO (AdikPenggugat) Menandatangani Perjanjian Kredit Mega Usaha Kecil Menengah No. 482/PK/RO - SBY/12 dan menjaminkan sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3442 yang terletak di Kelurahan Manukan Kulon; Kecamatan Tandes; Kotamadya Surabaya; Propinsi Jawa timur seluas 97 m2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.15228 tertanggal 15 - 09 - 1989; Tertulis nama YULI ARI ANI 05 - 07 -1973 (Ic. Penggugat);
2. Bahwa pada saat akan melunasi Sisa hutangnya di BANK MEGA KCP SURABAYA .Penggugat butuh dana talangan yang kemudian didapat melalui perantara seorang teman yang bernama Sdr.SAMI, dan ARI WIBOWO (AdikPenggugat) dikenalkan kepada Pendana yang bernama Ny. MERLISNAWATI (Ic. Pendana dari Perusahaan Seratus tujuh Juta Rupiah) dan Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) tunai diterima Penggugat;
3. Bahwa Pinjam dari Dana Talangan pun di angsur sesuai dengan bukti transfer di rekening BCA a/n ARI WIBOWO dengan No. REKENING : 4700337541 . Tgl.

Halaman 2 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 05/06/2017 sebesarRp. 20.000.000,- (DuaPuluh Juta Rupiah), TRSF E - BANKING CR a/n MERLISNAWATI, Tgl 09/06/2017 TRSF E - BANKING CR a/n MERLISNAWATI sebesarRp. 20.000.000,- (DuaPuluh Juta Rupiah) Tgl. 14/06/2017 TRSSSSSSSSSF E - BANKING sebesarRp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) Tgl, 19/06 TRSF E - BANKING CR a/n MERLISNAWATI sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), Tgl. 20/06/2017 TRSF E - BANKING CR a/n MERLINAWATI sebesar Rp. 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Rupiah), sehingga uang yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat II berjumlah Rp. 67.500.000 (Enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari Hutang senilel Rp. 200.000.000 (Duaratus Juta Rupiah);
4. Bahwa jaminan Sertifikat yang masih berada di Bank Mega yang sudah ditebus pada tanggal 31 Mei 2017 (Vide Bukti P 1) dan Penggugat harus mengembalikan dalam tempo tiga bulan sebesar Rp. 230.000.000,- (DuaRatusTigaPuluh Juta Rupiah) atasPinjaman dana Talangan yang diberikan oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 200.000.000 (Duaratus Juta Rupiah); .
 5. Bahwa pada tanggal 2 JUNI 2017 Penggugat di kumpulkan di kantor SGM (Surya Gemilang Multindo) dan diminta menandatangani Perjanjian Pengosongan namun tidak dibacakan dan Penggugat sempat di intimidasi karena keberatan menandatangani perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni Utang Piutang menjadi JUAL LEPAS setelah berunding TERGUGAT I dan II mengatakan itu hanya formalitas saja karena sebenarnya UTANG PIUTANG /DANA TALANGAN, Sehingga Penggugat dipaksa untuk tandatangan, dan diancam harus membayar hari itu juga kalau tidak tandatangan.
 6. Bahwa Penggugat di paksa untuk tandatangan dengan Intimidasi SHM sudah dikuasai pihak SGM (Surya Gemilang Multindo) dengan dalih TERGUGAT I sudah memenangkan lelang dari Pihak Bank Mega, apabila Penggugat tidak mau tandatangan maka Penggugat harus mengganti sejumlah uang pelunasan Rp. 107.000.000,- (Seratus Tujuh Juta Rupiah) hari itu juga, oleh karena tidak punya uang dengan terpaksa Penggugat menandatangani Akta Pengosongan tertanggal 30 Mei 2017 nomor
 7. Bahwa Penggugat yang sudah melakukan Pelunasan di Bank Mega sudah menerima Kwitansi dari pihak Bank Mega pada tanggal 31 MEI 2017, sebelum Penggugat membaca isi Kwitansi lalu dirampas oleh pihak TERGUGAT I .Baru pada hari selasa tanggal 20 Agustus 2019 Penggugat minta ke Pihak Bank Mega Surat Keterangan Lunas (Duplikat);
 8. Bahwa Penggugat setelah tandatangan tidak di beri salinan perjanjian dan

Halaman 3 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I tersebut tidak dibacakan dan TERGUGAT II mengatakan SERTIFIKAT PENGGUGAT aman sampai Pelunasan 3 (tiga) bulan berikutnya.

9. Bahwa setelah tiga bulan 14 (empatbelas) hari dari tanggal 30 Mei 2017 datang kepada PENGGUGAT seseorang yang mengaku sebagai PEMBELI Lelang yang bernama FUAT (suami TURUT TERGUGAT) dan IRAWAN sebagai PIHAK SGM (Surya Gemilang Multindo) menyatakan rumah ini sudah dibeli oleh Turut Tergugat dan PENGGUGAT diminta segera melakukan penyelesaian kepada SGM (Surya GemilangMultindo) senilai Rp. 325.000.000,- (TigaRatusDuaPuluh Lima Juta Rupiah);
10. Bahwa PENGGUGAT yang merasa tidak pernah menjual rumahnya kepada siapapun dan ditempati sampai saat ini, maka PENGGUGAT mendatangi kantor NOTARIS INDAH SUPRPTIWI, SH. Mkn (lc. Tergugat III), namun tidak pernah ada dan tidak pernah ketemu terkait dengan PERJANJIAN PENGGOSONGAN TANAH DAN BANGUNAN NO 59 tgl 30 Mei 2017 dan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SERTA KUASA MENJUAL tgl 12 September 2017 tidak sesuai tanggal dan bulan yang berakibat hokum Perjanjian Tersebut BATAL DEMI HUKUM;
11. Bahwa sebelum gugatan in I diajukan oleh PENGGUGAT telah melakukan upaya – upaya untuk musyawarah dan mengajukan Negoisasi sesuai dengan kemampuan PENGGUGAT Namun Diabaikan Oleh Para Tergugat.

III. PELANGGARAN YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT DAN AKIBATNYA :

1. **BAHWA**, PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan cara mengabaikan atau melanggar Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Nomor:45 Pasal 28D yang dengan tegas menyatakan :
 - (1) **Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.**)**
 - (2) **Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan. (1)Setiap orang berhak atas status kewarganegaraan.****
2. **BAHWA**, Perbuatan TERGUGAT II yang telah mengusir PENGGUGAT dari Rumahnya dengan cara memprovokasi Masyarakat MENDUDUKI rumah Penggugat bertentangan dengan yang dimaksud Pasal 28G yang dengan tegas menyatakan :

Halaman 4 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) **Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawa h kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.**
- (2) **Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.;**

IV. KERUGIAN PENGUGAT (Ic. YULI ARI ANI) :

- Bahwa, Perbuatan PARA TERGUGAT menyebabkan kerugian MATERIIL yang nyata terhadap PENGUGAT (Ic. **YULI ARI ANI**) berupa biaya Advokasi Perkara ini, maka PENGUGAT mintagantik kerugian MATERIIL yang nyata tersebut, dengan nilai ganti ruginya sejumlah Rp. 730.000.000,00 (Tujuh ratus tiga puluh juta rupiah), nilai nominal tersebut merupakan hasil dari perincian sebagai berikut:
- Biaya Advokasi di tingkat Pengadilan Pertama beserta Transportasi selama siding berlangsung diperkirakan menghabiskan biaya sebesar Rp. 30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah) ditambah harga Rumah Penggugat senilai Rp. 700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) sehingga kerugian Materiil senilai Rp. 730.000.000,00 (Tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Kerugian IMATERIIL sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) dikarenakan Kejadian pada Bulan September 2019 Tergugat II dan Turut Tergugat mengerahkan masa, Mengusir keluarganya dengan ujaran kebencian sebagaimana bukti terlampir yang membuat Penggugat hancur hargad irinya dan keluarganya menjadi malu didesa Pesanggrahan dan sekitarnya;
- **Bahwa**, kerugian Imateriil PENGUGAT tersebut diakibatkan TERGUGAT telah dengan sengaja melanggar Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal RD Han Pasal Han Palannnaran HakAsasi Manusia-

Maka berdasarkan hal -hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas ,bersama ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta berkenan menghadirkan para pihak dipersidangan, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat yang menyuruh orang-orang

Halaman 5 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteror dan menduduki Rumah Penggugat dengan cara melawan hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menghukum TERGUGAT I membayar kerugian Materiil sejumlah Rp. 730.000.000,- (TujuhratustigaPuluhjuta rupiah); dan membayar kerugian Imateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000.00 (Satu Milyar Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde ;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesarRp. 100.000,- (SeratusRibu Rupiah) untuk setiap keterlambatan perhari, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini;
5. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk pada putusan perkara a quo;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding , kasasi.maupun verzet pihak ketiga (UitVoerbaarBijVoerraad);
7. Menghukum PARA TERGUGAT Secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAIR

Atau

apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada harisidang yang telah ditetapkan, dari pihak

- Penggugat hadir diwakili kuasa hukumnya HARI NUSANTO, SH dan NURALIFAH, SH sedangkan
- Tergugat I hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya
 - 1). IRDIAN SAPUTRA,S.H.,M.Hum.
 - 2). ACHMAD BUDIARTO,S.H.
 - 3). ACHMAD EFENDI,S.E.,S.H.
 - 4). INDRA IRAWAN,S.H.

Advokat berkantor pada kantorhukum “**IRDIAN SAPUTRA,S.H.,M.Hum. & PARTNERS** “ di Jalan Jambangan Baru I, Kav. 1.A Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2020,

- Tergugat II tidak hadir juga tidak mengutus wakilnya yang sah untuk menghadap persidangan
- Turut Tergugat hadir diwakili Kuasanya

Halaman 6 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-1). **IRDIAN SAPUTRA, S.H., M.Hum.**

-2). **ACHMAD BUDIARTO, S.H.**

-3). **ACHMAD EFENDI, S.E., S.H.**

-4). **INDRA IRAWAN, S.H.**

Advokat berkantor pada kantor hukum **"IRDIAN SAPUTRA, S.H., M.Hum. & PARTNERS"** di Jalan Jambangan Baru I, Kav. 1.A Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2020, dengan ini menyampaikan EKSEPSI,

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, dalam perkara ini telah ditempuh proses Mediasi dengan Mediator: **KHUSAINI, SH., MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, namun usaha damai melalui mediasi tersebut tidak berhasil, sebagaimana surat laporan dari Mediator tanggal 24 Februari 2020, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan, atas gugatannya, Penggugat telah melakukan perbaikan, yang selengkapnya sebagai berikut :

I. **DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN :**

1. Bahwa, PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."

2. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan, ***"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau Bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya"***;

II. **URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM**

1. **Bahwa pada tanggal 30 juli 2012 ANAS HARYO NUGROHO (Adik Penggugat)** Menandatangani Perjanjian Kredit Mega Usaha Kecil Menengah No. 482/PK/RO – SBY/12 dan menjaminkan sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3442 yang terletak di Kelurahan Manukan Kulon; Kecamatan Tandes; Kotamadya Surabaya; Propinsi Jawa timur seluas 97 m2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.15228 tertanggal 15 – 09 – 1989; Tertulis nama YULI ARI ANI 05 – 07 -1973 (Ic. Penggugat);

Halaman 7 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat membutuhkan dana Talangan untuk melunasi Sisa hutangnya di MEGA KCP SURABAYA, Penggugat melalui perantara seorang teman yang bernama Sdr.SAMI yang bekerja di bagian Marketing di (PT. Surya Gemilang Multindo) dan ANAS HARYO NUGROHO(Adik Penggugat) dikenalkan kepada Pendana yang bernama Ny. MERLISNAWATI(Ic. Pendana dari Perusahaan (PT.Surya Gemilang Multindo)dalam hal ini sebagai **Tergugat I** meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) yang di potong bunga di depan sebesar 12 % (Dua belas persen) untuk 3 (tiga) bulan ke depan,dengan rincian untuk pelunasan ke Bank Mega Sebesar Rp. 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) dan Rp. 67.500.000 (Enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diterima Penggugat melalui Transfer;
3. Bahwa sisa Pinjaman dari Dana Talangan sebesar Rp. 67.500.000 (Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) oleh Tergugat I di ansur sesuai dengan bukti transfer di rekening BCA a/n ARI WIBOWO dengan No. REKENING : 4700337541 . Tgl. 05/06/2017 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah), TRSF E – BANKING CR a/n MERLISNAWATI, Tgl 09/06/2017 TRSF E – BANKING CR a/n MERLISNAWATI sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) Tgl. 14/06/2017 TRSF E – BANKING sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) Tgl. 19/06 TRSF E – BANKING CR a/n MERLISNAWATI sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), Tgl. 20/06/2017 TRSF E – BANKING CR a/n MERLISNAWATI sebesar Rp. 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Rupiah),sehingga uang yang sudah dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat berjumlah Rp. 67.500.000 (Enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari Hutang senilai Rp. 200.000.000 (Dua ratus Juta Rupiah);
4. Bahwa jaminan Sertifikat yang sudah ditebus pada tanggal 31 Mei 2017 dari Bank Mega (Vide Bukti P 1) dan Penggugat harus mengembalikan sebesar Rp. 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) atas Pinjaman dana Talangan yang diberikan oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 200.000.000 (Dua ratus Juta Rupiah); .
5. Bahwa pada tanggal 02 Juni 2017 Penggugat di kumpulkan di kantor PT.SGM (PT. Surya Gemilang Multindo) kantor Tergugat Iberalamat di Jl. Pepelegi Indah Blok H No. 6 Waru – Sidoarjo, Penggugat diminta untuk menandatangani Perjanjian No. 59 Tentang Perjanjian Pengosongan Tanah Dan Bangunan yang dibuat oleh Notaris Indah Supraptiwi (Tergugat II) pada tanggal 30 Mei 2017 namunisi dari Perjanjian tersebut tidak di bacakan dan Penggugat sempat di intimidasi karena keberatan menandatangani perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni Utang Piutang menjadi JUAL LEPAS setelah berunding TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengatakan kepada Penggugat bahwa perjanjian itu hanya sebagai Formalitassaja karena sebenarnya hanya HUTANG

Halaman 8 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PIUTANG /DANA TALANGAN, Sehingga Penggugat dipaksa untuk tanda tangan, dan diancam harus membayar hari itu juga kalau tidak menandatangani Perjanjian Pengosongan Tanah Dan Bangunan.
6. Bahwa Penggugat di paksa untuk tanda tangan dengan Intimidasi, sedangkan SHM sudah dikuasai oleh TERGUGAT I dengan dalih TERGUGAT I sudah memenangkan lelang dari Bank Mega, apabila Penggugat tidak mau tanda tangan maka Penggugat harus mengganti sejumlah uang pelunasan Rp. 107.000.000,- (Seratus Tujuh Juta Rupiah) hari itu juga, dan tidak di perbolehkan pulang sebelum Penggugat mengganti uang tersebut, oleh karena pada saat itu PENGGUGAT tidak mempunyai uang maka dengan terpaksa Penggugat menandatangani Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan tertanggal 30 Mei 2017, padahal pelunasan di Bank Mega hanya Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);
 7. Bahwa Penggugat setelah melakukan Pelunasan di Bank Mega pada tanggal 31 Mei 2017 menerima Kwitansi dari pihak Bank Mega, sebelum Penggugat membaca isi Kwitansi pelunasan, Tergugat I sudah merampas kwitansi pelunasan tersebut. lalu pada hari selasa tanggal 20 Agustus 2019 Penggugat minta ke Pihak Bank Mega Surat Keterangan Lunas (Duplikat);
 8. Bahwa Penggugat setelah tanda tangan tidak diberi salinan perjanjian dan Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I tersebut juga tidak dibacakan dan TERGUGAT II mengatakan SERTIFIKAT PENGGUGAT aman sampai Pelunasan 3 (tiga) bulan berikutnya.
 9. Bahwa setelah tiga bulan kurang 2 (dua) hari pada tanggal 28 Agustus 2017 Penggugat menghubungi Tergugat I untuk menebus sertifikat SHM sesuai dengan kesepakatan sebesar Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) namun Tergugat I tidak bisa di hubungi. baru 2 (dua) minggu / 14 (empat belas) tanggal September 2017 datang kepada PENGGUGAT seseorang yang mengaku sebagai PEMBELI Lelang yang bernama sdr. FUAD (suami TURUT TERGUGAT) dan sdr. IRAWAN sebagai PIHAK PT. SGM (PT. Surya Gemilang Multindo) menyatakan rumah ini sudah dibeli oleh Turut Tergugat dan PENGGUGAT diminta segera melakukan penyelesaian kepada SGM (Surya Gemilang Multindo) senilai Rp. 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
 10. Bahwa PENGGUGAT yang merasa tidak pernah menjual rumahnya kepada siapapun dan ditempati sampai saat ini, maka PENGGUGAT mendatangi kantor NOTARIS INDAH SUPRPTIWI, SH. Mkn (Ic. Tergugat II) untuk mempertanyakan permasalahan terkait dengan PERJANJIAN PENGOSONGAN TANAH DAN BANGUNAN NO 59 tanggal 30 Mei 2017 dan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SERTA KUASA MENJUAL No.27 tanggal 12 September 2017 namun tidak pernah ketemu dan tidak pernah ada, karena

Halaman 9 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian tersebut tidak sesuai tanggal dan bulan yang berakibat hukum

Perjanjian Tersebut BATAL DEMI HUKUM;

11. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT telah melakukan upaya –upaya untuk musyawarah dan mengajukan Negoisasi sesuai dengan kemampuan PENGGUGAT Namun selalu Diabaikan Oleh Para Tergugat;

III. **PELANGGARAN YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT DAN AKIBATNYA :**

1. **BAHWA**, PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan cara mengabaikan atau melanggar Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Nomor : 45 Pasal 28D yang dengan tegas menyatakan :

(1). Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.**)

(2) Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja.**)

(3) Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan.**) ***(1)Setiap orang berhak atas status kewarganegaraan.**)***

2. **BAHWA**, Perbuatan TERGUGAT I yang telah mengusir PENGGUGAT dari Rumahnya dengan cara memprovokasi Masyarakat serta MENDUDUKI rumah Penggugat bertentangan dengan yang dimaksud Pasal 28G yang dengan tegas menyatakan :

(1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.**)

(2) Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.**));

IV. **KERUGIAN PENGGUGAT (Ic.YULI ARI ANI) :**

- Bahwa, Perbuatan PARATERGUGAT menyebabkan kerugian MATERIIL yang nyata terhadap PENGGUGAT(Ic.YULI ARI ANI) berupa biaya Advokasi Perkara ini, maka PENGGUGATminta ganti kerugian MATERIIL yang nyata tersebut, dengan nilai ganti ruginya sejumlah Rp. 730.000.000,00 (Tujuh ratus tiga Puluh juta rupiah), nilai nominal tersebut merupakan hasil dari perincian sebagai berikut :
- Biaya Advokasi di tingkat Pengadilan Pertama beserta Transportasi selama sidang berlangsung diperkirakan menghabiskan biaya sebesar Rp. 30.000.000,00 (Tiga Puluh juta rupiah) ditambah harga Rumah Penggugat

Halaman 10 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senilai Rp. 700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) sehingga kerugian Materiil

senilai Rp. 730.000.000,00 (Tujuh ratus tiga Puluh juta rupiah);

- Kerugian IMATERIIL sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (SatuMilyar Rupiah) dikarenakan Kejadian pada Bulan September 2019 Tergugat I dan Turut Tergugat mengerahkan masa, Mengusir keluarganya dengan ujaran kebencian sebagaimana bukti terlampir yang membuat Penggugat hancur harga dirinya dan keluarganya menjadi malu didesa Pesanggrahan dan sekitarnya;
- **Bahwa**, kerugian Imateriil PENGUGAT tersebut diakibatkan TERGUGAT telah dengan sengaja melanggar Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28D dan Pasal 28G dan Pelanggaran Hak Asasi Manusia;

Maka berdasarkan hal –hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas , bersama ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta berkenan menghadirkan para pihak dipersidangan, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- a. Menghukum TERGUGAT I membayar kerugian Materiil sejumlah Rp. 730.000.000,- (Tujuh ratus tiga Puluh juta rupiah); dan membayar kerugian Imateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,00 (SatuMilyar Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde ;
- b. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap keterlambatan perhari, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
- c. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk pada putusan perkara a quo;
- d. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding , kasasi, maupun verzet pihak ketiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad);
- e. Menghukum PARA TERGUGAT Secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .

SUBSIDAIR

Atau

apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif)

01. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I beralamat di Jl. Taruna Gang Aspol Wage I/ 7.B, Kec. Taman, Kabupaten Sidoarjo Dusun Bareng

Halaman 11 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gg. 1/14, RT.001/RW.001, Desa Banter, Kec. Benjeng, Kab. Gresik, sebagaimana dalam format gugatan Penggugat, demikianpun gugatan

Penggugat terhadap Tergugat II beralamatkan di Kabupaten Lamongan dan Turut Tergugat di Kab. Gresik artinya gugatan Penggugat seharusnya diajukan pada alamat / domisili salah satu wilayah hukum Tergugat I dan Tergugat II atau Turut Tergugat, bukan di Pengadilan Negeri Surabaya ;

02. Bahwa secara ex officio Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara a quo, dikarenakan gugatan tersebut adalah keliru dan salah mengenai kewenangan mengadili (*kompetensi relatif*), maka gugatan yang demikian itu haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

B. Eksepsi tentang Kekurangan Pihak (*pluribus litis consortium*)

01. Bahwa gugatan Penggugat adalah yang berkaitan tentang :

- 1.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tgl. 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;
- 1.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tgl. 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;
- 1.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tgl. 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI, S.H. ;
- 1.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl. 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;
- 1.5. SHM, No. 3342/Kel. Manukan Kulon, GS, tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M²., nama pemegang hak a/n. Ny. NUNIK ANGGRAINI, yg diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya;

02. Bahwa Penggugat pada kenyataannya tidak menarik : -----

- 2.1. FITRI KARTIKASARI, S.H. selaku PPAT yang membuat AJB, No. 75 / 2013, tgl. 25 September 2017 ;
- 2.2. Kantor Badan Pertanahan Surabaya / selaku Pejabat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 3342 / Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M²., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
- 2.3. PT. Bank Mega, Tbk., berkedudukan di Jakarta / di Surabaya selaku pemegang Hak Tanggungan ;
- 2.4. Hajjah EVA FITRI SAGITARINI, S.H., / selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Jakarta ;
sebagai pihak dalam perkara untuk menjadi terangnya perkara gugatan a quo, oleh karenanya gugatan Penggugat dikualifisir sebagai gugatan

Halaman 12 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang pihak (*plurim litis consortium*). Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak/setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

C. Tentang Gugatan PENGGUGAT cacat formil, Obscuur Libel karena dalil-dalil gugatan kabur, gugatan tidak jelas

01. Bahwa dalam angka Romawi I, II, III dan IV gugatannya Penggugat mendalilkan:
 - 1.1. Dasar hukum, ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUH-Perdata ;
 - 1.2. Fakta-fakta hukum, substansinya mengenai ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243-1244 KUH-Pdt. ;
 - 1.3. Pelanggaran yang dilakukan ketentuan Pasal 28.D dan 28.G UUD 1945;
 - 1.4. Kerugian, baik Materiil mengenai advokasi tidak bisa diajukan ganti rugi, sedangkan Imateriil belum dapat dikulifikasikan sebagai ujaran kebencian dan hargadiri, karen belum ada putusan perkara pidana ;
02. Bahwa dari 4 (empat) dalil / alasan-alasan diuraikan pada angka 01 di atas, satu sama lainnya saling bertentangan (kontradiktif), sehingga gugatan yang demikian menjadi kabur (obscur libel), sehingga gugatan Penggugat telah mengalami kerugian tanpa merinci secara nyata kerugian yang telah dialaminya, sedangkan hubungan antara Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian timbal balik hal ganti rugi diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPPerdata yang mensyaratkan ganti rugi yang dapat dituntut hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi, bukan perbuatan melawan atau melanggar hukum (*onrechmatige daads*) Mahkamah Agung Nomor : 492 K/SIP/1970, menyatakan : "*Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima*", seperti halnya dalam perkara ini yang dituntut tidak jelas. Berdasarkan bantahan / dalil Tergugat tersebut gugatan Penggugat yang sedemikian itu haruslah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

01. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keberatan terhadap seluruh dalil / alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yg diakui dengan tegas Tergugat, serta mohon apa yg telah diuraikan pada bagian Eksepsi menjadi bagian yg tidak terpisahkan dg pokok perkara ini;
02. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Romawi I pada angka 1 dan 2 gugatan, yang intinya menyatakan :
 - Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata ;
 - Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1367 KUH-Perdata ;

Halaman 13 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03. Bahwa Penggugat dalil pada angka 02 di atas tidak benar dan mengandung kekeliruan yang nyata, karena Penggugat tidak menceritakan atau menyembunyikan fakta yang sebenarnya terjadi atas objek sengketa, sehingga berakhir dengan adanya Hak Tanggungan melalui PT. Bank Mega,Tbk., dan terjadinya jual beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik, No. 3442/Kel. Manukan Kulona/n. Ny. NUNIK ANGGRAINI / Turut Tergugat yang telah dilakukan secara sah (*prosedur yang berlaku*) ;
04. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 37/1998, berbunyi: PPAT adalah *"pejabat umum yg diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah"*. Berdasarkan pasal tsb. maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dg perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas tanah. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah / bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Akta PPAT berfungsi sbg alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli, menurut PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dg akta PPAT sbg alat bukti yang sah ;
05. Bahwa sebelum adanya jual beli pada tgl. 25-09-2017 yang dibuat dihadapan FITRI KARTIKASARI, S.H. /Notaris/PPAT di Surabaya yang didasarkan kepada PIJB, No. 58, tgl. 30 Mei 2017, dan Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 27, tgl. 12 September 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPAPTIWI, S.H., M.Kn./Notaris/ PPAT di Kab. Lamongan yg pada awalnya antara Penggugat dan Tergugat I telah dibuatkan PIJB, No. 58, tgl. 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPAPTIWI, S.H., M.Kn. dilakukan oleh para pihak dan tidak ada paksaan pembuatan akta a quo ;
06. Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat pada point 1, 2, 3, dan 4 dalam posisinya, Kredit yang diajukan oleh adik Penggugat membutuhkan dana talangan sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) kepada Tergugat I dan dilakukan dengan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mega,Tbk., (vide, Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), sekita tanggal 19-09-2012, dan pada tahun tahun berikutnya Penggugat sudah dinyatakan tidak sanggup atau tidak mampu untuk membayar bunga maupun denda dan pada akhirnya pada tanggal 31 Mei 2017 Hak Tanggungan dihapus Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, karena telah ditebus/dibeli lelang oleh Tergugat I melalui PT. Bank Mega,Tbk. dengan adanya penebusan Sertifikat maka pada tgl. 30 Mei 2017 oleh Turut Tergugat dan dibuatlah akta-akta :

Halaman 14 dari 35 Putusan No. 971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No. 58, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 3.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 3.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
- 3.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;

Pada tgl. 09-10-2017 Sertifikat Hak Milik, No.3342/Kel. Manukan Kulon, GS,tgl.15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., beralih menjadi nama pemegang hak a/n. Ny.NUNIK ANGGRAINI sebab perubahan adanya Akta PPAT yang dibuat oleh FITRI KARTIKASARI,S.H., dengan Nomor : 75/2017 ;

04.Bahwa berdasarkan uraian tersebut tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan masih mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, sehingga adalah kekeliruan yang nyata dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) yang di dalilkan Penggugat tidak beralasan hukum. Hal ini terbit sebagai konsekuensi logis Penggugat seharusnya menuntut pembatalan atas akta-akta otentik yang dibuat oleh Tergugat II/selaku Notaris/PPAT; Kantor Pertanahan Surabaya I ; PT. Bank Mega,Tbk. Jakarta / Surabaya ; akan tetapi Penggugat dalam positanya maupun petitumnya tidak pernah menyinggung sama sekali tentang akta-akta yang dianggap pernah ditandatangani dan lapi pula dala, petitum Penggugat tidak menuntut untuk pembatalan baik akta Notariil/PPAT mapun Sertifikat a quo, karena dalam Pasal 1266 KUHPdt. yang selalu dianggap ada dalam setiap perjanjian, kecuali Para Pihak mengabaikan berlakunya pasal 1266 KUHPdt. dalam suatu Perjanjian, sebagaimana pendapat Prof.Subekti, S.H. yang menyatakan : -----

Hak ini diberikan oleh pasal 1266 KUHPdt. yg menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dg syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian. Pembatalan tersebut harus dimintakan pada hakim. (vide, Pokok Pokok Hukum Perdata, PT.Intermasa,Cet.IX,Jakarta,1984,halaman 148)

05. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Romawi III pada point 1 yang intinya menyatakan : -----

5.1. Para Tergugat (yang tidak ada korelasinya dengan Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) dengan mendalilkan menggunakan Pasal 28.D ayat (1), (2) dan (3) UUD 1945 ;

Halaman 15 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.2. Para Tergugat (yang tidak ada korelasinya dengan Turut Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) dengan mendalilkan menggunakan Pasal 28.D ayat (1), (2) dan (3) UUD 1945 ; Artinya penggunaan pasal-pasal diuraikan dan / atau yang didalil Penggugat dalam positanya tersebut tidak ada hubungannya dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*tidak appel to appel atau perbandingan tidak proporsional*), dan hal ini sangat membingungkan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo ;

06. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang tidak berdasar pada angka Romawi IV mengenai : -----

6.1. Kerugian berupa Materiil sebesar Rp. 730.000.000.- (*tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*) ;

6.2. Kerugian berupa Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000.- (*satu milyar rupiah*)

Tuntutan kerugian Materiil dan Imateriil asal-asalan tidak berdasarkan hukum dan tidak dibenarkan menurut hukum, karena Penggugat tidak dirugikan baik materiil maupun immateriil dan tidak bisa membuktikan secara terperinci apa yang dirugikan, justru Tergugat I yang dirugikan, sehingga gugatan Penggugat yang demikian itu haruslah ditolak ;

07. Bahwa Tergugat I menolak dalil selain dan selebihnya karena tidak berdasar dan tidak relevan dengan gugatan di atas baik dalam posita maupun dalam petitum Penggugat (*kontradiksi*).

III. DALAM REKONVENSI

01. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan pada bagian Konvensi dianggap juga diuraikan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini ;

02. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi ;

03. Bahwa Penggugat Rekonvensi Penggugat Rekonvensi hanya sebatas mencari dana talangan yang dibutuhkan oleh Tergugat Rekonvensi sesuai dengan nilai jaminan berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik, No. 3342 /....Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., yang sekarang beralih nama pemegang hak atas nama : Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya (**OBJEK SENGKETA**) ;

Halaman 16 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berupaya memberikan teguran kepada Penggugat agar melunasi seluruh pembiayaan dana talangan akan tetapi tidak mampu untuk mengembalikannya dan ada pembeli tanah dan rumah yang sudah menjadi hak tanggungan pada Bank Mega, Tbk. dan dibeli oleh Turut Tergugat dengan harga sebesar Rp. 150.000.000.- (*seratus lima puluh juta rupiah*), sebagaimana Akta Jual Beli (AJB), Nomor : 75/2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / FITRI KARTIKASARI, S.H. di Surabaya pada tanggal 27 September 2017 ;

05. Bahwa selain Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Turut Tergugat adanya Akta Kuasa Untuk Menjual, sebagaimana tertera dalam Akta, Nomor 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn., / Notaris di Lamongan, bertindak mewakili untuk dan atas nama Nona YULI ARI ANI / Penggugat ;

06. Bahwa Turut Tergugat tidak hanya memiliki AJB dan Kuas Untuk menjual akan tetapi memiliki bukti-bukti surat berupa : -----

6.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No. 58, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;

6.2. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;

6.3. Sertifikat Hak Milik, No. 3342/Kel. Manukan Kulon, GS, tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M²., nama pemegang hak a/n Ny. NUNIK ANGGRAINI yg diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Sby;

Bukti surat yang dimiliki Turut Tergugat seperti diuraikan di atas, menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, mendapat perlindungan hukum. Menurut pada Pasal 37, PP No. 24/1997 ttg Pendaftaran Tanah, AJB merupakan dokumen yg menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yg semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru dan AJB dibuat dihadapan/didepan PPAT ;

07. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai perantara untuk memperlancar dan membantu Penggugat untuk mencarikan dana talangan merasa dirugikan atas ulah dan perbuatan Penggugat selama ini, sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan secara Materiil dan Immateriil, sebagai berikut :-----

Materiil :

- Menyerahkan dana talangan sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*) kepada Tergugat Rekonvensi yang belum mendapatkan keuntungan selama tahun 2012 sampai dengan tahun 2019 (selama 7 tahun) kalau dihitung

Halaman 17 dari 35 Putusan No. 971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbulannya sebesar Rp. 8.000.000.- (delapan juta rupiah) x 84 bulan = Rp.

672.000.- (*enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah*) ;

Immateriil :

- Telah dicemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi dengan tindakan dari Tergugat Rekonvensi, kalau diniali dengan uang sebesar Rp. 100.000.000.- (*seratus juta rupiah*) ;

08. Bahwa Penggugat Rekonvensi berulang kali meminta agar Tergugat Rekonvensi Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran dana talangan tidak mendapatkan respon, dalam kurun waktu 7 tahun tidak melakukan prestasinya secara baik, pada akhirnya tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, berdasarkan SHM No.3342/Kel. Manukan Kulon, GS, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya (*objek sengketa*) adalah sudah menjadi milik Turut Tergugat, berdasarkan :

- 8.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tgl.30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 8.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 8.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
- 8.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;

Yang belum pernah atau tidak pernah dimintakan pembatalan atau dibatalkan melalui pengadilan, sehingga akta-akta otentik tersebut sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum ;

09. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi akan menjual atau mengalihkan objek sengketa, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kel. Manukan Kulon, GS, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI (Turut Tergugat), yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya agar diletakan Sita Jaminan atau conservatoir beslag (cb).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Halaman 18 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verlaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
3. Menyatakan sah secara hukum Turut Tergugat adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan seluas 97 M2. yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI / Turut Tergugat, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi karena tidak menempati janjinya untuk menyelesaikan pembebasan dana talangan pada Bank Mega,Tbk.
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat : -----
 - 5.1.Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.2.Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.3.Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
 - 5.4.Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.5.Sertifikat Hak Milik,No.3342/Kel. Manukan Kulon, GS, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak a/n. Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar ganti Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 772.000.000.- (tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah) sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap dengan secara tunai dan seketika;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 19 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah pula mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif (Kewenangan Mengadili)

01.Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat beralamat di Dusun Bareng Gg. I/14,RT.001/RW/001, Desa Banter, Kec. Benjeng, Kab. Gresik, sebagaimana dalam format gugatan Penggugat, demikianpun

gugatan Penggugat terhadap Tergugat I beralamatkan di Kabupaten

Sidoarjo dan Tergugat II beralamatkan di Kabupaten Lamongan, artinya gugatan Penggugat seharusnya diajukan pada alamat / domisili salah satu wilayah hukum Tergugat I dan Tergugat II atau Turut Tergugat, bukan di Pengadilan Negeri Surabaya ;

02.Bahwa secara ex officio Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara a quo, dikarenakan gugatan tersebut adalah keliru dan salah mengenai kewenangan mengadili (*kompetensi relatif*), maka gugatan yang demikian itu haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

B. Eksepsi tentang Kekurangan Pihak (*pluribus litis consortium*)

01.Bahwa gugatan Penggugat adalah yang berkaitan tentang : -----

- 1.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tgl. 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 1.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tgl. 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 1.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tgl.25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
- 1.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl. 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRAPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 1.5. SHM,No. 3342/Kel. Manukan Kulon, GS, tgl. 15-09-1989 , No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak a/n. Ny. NUNIK ANGGRAINI, yg diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya;

02.Bahwa Penggugat pada kenyataannya tidak menarik FITRI KARTIKASARI, S.H.selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB), No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017, dan Kantor Badan Pertanahan Surabaya / selaku Pejabat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 3342 / Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI,

Halaman 20 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagai pihak dalam perkara untuk menjadi terangnya perkara gugatan a quo, oleh karenanya gugatan Penggugat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak (*pluribus litis consortium*). Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C. Tentang Gugatan PENGGUGAT cacat formil, Obscuur Libel karena dalil-dalil gugatan kabur, gugatan tidak jelas

01. Bahwa dalam angka Romawi I, II, III dan IV gugatannya Penggugat mendalilkan:
 - 1.1. Dasar hukum, ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUH-Perdata ;
 - 1.2. Fakta-fakta hukum, substansinya mengenai ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243-1244 KUH-Pdt. ;
 - 1.3. Pelanggaran yang dilakukan ketentuan Pasal 28.D dan 28.G UUD 1945;
 - 1.4. Kerugian, baik Materiil mengenai advokasi tidak bisa diajukan ganti rugi, sedangkan Imateriil belum dapat dikulifikasikan sebagai ujaran kebencian dan hargadiri, karen belum ada putusan perkara pidana ;
02. Bahwa dari 4 (empat) dalil / alasan-alasan diuraikan pada angka 01 di atas, satu sama lainnya saling bertentangan (kontradiktif), sehingga gugatan yang demikian menjadi kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan Penggugat telah mengalami kerugian tanpa merinci secara nyata kerugian yang telah dialaminya, sedangkan hubungan antara Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian timbal balik hal ganti rugi diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata yang mensyaratkan ganti rugi yang dapat dituntut hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi, bukan perbuatan melawan atau melanggar hukum (*onrechmatige daads*) Mahkamah Agung Nomor : 492 K/SIP/1970, menyatakan : "*Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima*", seperti halnya dalam perkara ini yang dituntut tidak jelas. Berdasarkan bantahan / dalil Tergugat tersebut gugatan Penggugat yang sedemikian itu haruslah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

01. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dan keberatan terhadap seluruh dalil / alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas Turut Tergugat, serta mohon apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ;

Halaman 21 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02. Bahwa Turut Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Romawi I pada angka 1 dan 2 gugatan, yang intinya menyatakan :

- Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata ;
- Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1367 KUH-Perdata ;

Bahwa Penggugat dalil tersebut adalah tidak benar dan mengandung kekeliruan yang nyata, karena Penggugat tidak menceritakan atau menyembunyikan fakta yang sebenarnya terjadi atas objek sengketa, sehingga berakhir dengan adanya jual beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik, No. 3442/Kel. Manukan Kulon yang telah dilakukan secara sah (*melalui prosedur yang berlaku*). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 37/1998 dikatakan PPAT adalah *"pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah"*. Berdasarkan pasal tersebut, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jadi menurut PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah ; Bahwa sebelum adanya jual beli pada tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan FITRI KARTIKASARI, S.H. / Notaris / PPAT di Surabaya yang didasarkan kepada Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 58, tanggal 30 Mei 2017, dan Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPAPTIWI, S.H., M.Kn., /Notaris/PPAT di Kab. Lamongan yang pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 58, tgl. 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPAPTIWI, S.H., M.Kn. ;

03. Bahwa Turut Tergugat tidak menanggapi gugatan Penggugat angka Romawi II pada point 1 sampai dengan point 10 karena Turut Tergugat tidak saling mengenal dan tidak ada hubungannya dengan dalil / alasan-alasan yang dimaksud dalam posita Penggugat tersebut, sehingga Turut Tergugat sebagai pihak pemilik atas tanah dan bangunan yang dibeli secara sah melalui PPAT mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian adalah suatu kekeliruan yang nyata yang telah dilakukan Penggugat yang tiba-tiba mendalilkan telah terjadi jual beli atas objek sengketa, dan objek sengketa ini menjadi milik Turut Tergugat ?

Halaman 22 dari 35 Putusan No. 971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanpa menceritakan keadaan (*entitas*) adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa

Untuk menjual antara

Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II, yang pada akhirnya terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat. Berdasarkan uraian tersebut tidak benar dalil Penguat yang menyatakan objek sengketa adalah milik Penguat, sehingga adalah kekeliruan yang nyata dan perbuatan melawan hukum apabila Penguat menempati dan menguasai objek tanpa alas hak. Hal ini terbit sebagai konsekuensi logis Penguat seharusnya menuntut pembatalan atas akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II, akan tetapi Penguat dalam petitumnya tidak menuntut untuk pembatalan baik akta Notariil dan atau Akta PPAT maupun Sertifikat a quo, karena dalam Pasal 1266 KUHPdt.

yang selalu dianggap ada dalam setiap perjanjian, kecuali Para Pihak mengabaikan berlakunya pasal 1266 KUHPdt. dalam suatu Perjanjian, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. yang menyatakan : *Hak ini diberikan oleh pasal 1266 KUHPdt. yg menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dg syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian. Pembatalan tsb harus dimintakan pada hakim. (vide, Pokok Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Cet. IX, Jakarta, 1984, hlm. 148)*

04. Bahwa Turut Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penguat pada angka Romawi III pada point 1 yang intinya menyatakan : -----

- Para Tergugat (*yang tidak ada korelasinya dengan Turut Tergugat*) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) dengan mendalilkan menggunakan Pasal 28.D ayat (1), (2) dan (3) UUD 1945 ;
- Para Tergugat (*yang tidak ada korelasinya dengan Turut Tergugat*) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) dengan mendalilkan menggunakan Pasal 28.D ayat (1), (2) dan (3) UUD 1945 ;

Artinya penggunaan pasal-pasal diuraikan dan / atau yang didalil Penguat dalam posisinya tersebut tidak ada hubungannya dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata (*tidak appel to appel atau perbandingan tidak proporsional*), dan hal ini sangat membingungkan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo ;

05. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penguat yang tidak berdasar pada angka Romawi IV mengenai : -----

- Kerugian berupa Materiil sebesar Rp. 730.000.000.- (*tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*) ;
- Kerugian berupa Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (*satu milyar rupiah*) ;

Halaman 23 dari 35 Putusan No. 971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuntutan kerugian Materiil dan Immateriil tidak dibenarkan menurut hukum, karena Penggugat tidak dirugikan baik materiil maupun immateriil dan tidak bisa membuktikan secara terperinci apa yang dirugikan, justru Turut Tergugat yang dirugikan tidak bisa menikmati objek sengketa sebagai miliknya Turut Tergugat terhitung sejak tahun 2017 sampai sekarang (*diajukannya gugatan yang asal-asalan dan tanpa dasar apapun*) sehingga gugatan Penggugat yang demikian itu haruslah ditolak ;

06. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil selain dan selebihnya karena tidak berdasar dan tidak relevan dengan gugatan di atas.

III. DALAM REKONVENSI

01. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan pada bagian Konvensi dianggap juga diuraikan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini ;
02. Bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi ;
03. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama : Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya (**OBJEK SENGKETA**) ;
04. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat dalam Konvensi membeli tanah berikut bangunan rumah sebesar Rp. 150.000.000.- (*seratus lima puluh juta rupiah*), berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), Nomor : 75/2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / FITRI KARTIKASARI, S.H. di Surabaya pada tanggal 27 September 2017 ;
05. Bahwa dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) tersebut berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn., / Notaris di Lamongan, bertindak mewakili untuk dan atas nama Nona YULI ARI ANI / Penggugat ;
06. Bahwasejak Penggugat Rekonvensi membeli tanah berikut bangunannya berdasarkan bukti-bukti surat adalah sebagai berikut : -----
- 6.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No. 58, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;

Halaman 24 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 6.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
- 6.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tgl 30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 6.5. Sertifikat Hak Milik, No.3342/Kel. Manukan Kulon, GS,tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak a/n Ny.NUNIK ANGGRAINI yg diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Sby; Bukti surat yang dimiliki Penggugat Rekonvensi diatas menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, mendapat perlindungan hukum. Menurut pada Pasal 37, PP No.24/1997 ttg Pendaftaran Tanah, AJB merupakan dokumen yg menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yg semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru dan AJB dibuat dihadapan/didepan PPAT ;
07. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik atas objek sengketa yang telah memiliki SHM,No. 3342/Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak a/n. Ny. NUNIK ANGGRAINI yg diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Surabaya, sejak bulan September 2017 Tergugat Rekonvensi tidak juga menyerahkan objek sengketa secara baik-baik dan secara sukarela, bahkan tetap menguasai sampai sekarang, walaupun Penggugat Rekonvensi telah melakukan peneguran tidak diindahkan, malahan Tergugat Rekonvensi menggugat Penggugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Surabaya ;
08. Bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi berulang kali meminta agar Tergugat Rekonvensi Penggugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik, No.3342/Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya (objek sengketa) adalah sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi betul-betul sangat mengejutkan, mengingat Surat-surat berupa
- 8.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tgl.30 Mei 2017 yg dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 8.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H.,M.Kn. ;
- 8.3. Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;

Halaman 25 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI, S.H., M.Kn. ;

8.5. Sertifikat Hak Milik, No.3342/Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;

Yang belum pernah dimintakan pembatalan atau dibatalkan melalui pengadilan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daads*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH-Perdata yang sangat merugikan Pihak Penggugat Rekonvensi ;

09. Bahwadikhawatirkan Tergugat Rekonvensi akan menjual atau mengalihkan objek sengketa, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya agar diletakkan Sita Jaminan atau conservatoir beslag (cb).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verlaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat Konvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat Konvensi adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan seluas 97 M2. yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK

Halaman 26 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi karena tidak menyerahkan dan tidak mengosongkan objek sengketa a quo berupa sebidang tanah seluas 97 M2. berikut bangunan/rumah diatasnya yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan diatas objek sengketa, yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik, No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat : -----
 - 5.1.Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No.58, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.2.Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.3.Akta Jual Beli, No. 75 / 2013, tanggal 25 September 2017 yang dibuatdihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, FITRI KARTIKASARI,S.H. ;
 - 5.4.Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan bangunan, No. 59, tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INDAH SUPRPTIWI,S.H,.M.Kn. ;
 - 5.5.Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi atau siapapun yang telah memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan/atau pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara a quo untuk mengosongkan serta menyerahkan rumah yang terletak di Jalan Manukan Asri II / 13.B-1 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 3342 / Kelurahan Manukan Kulon, Gambar Situasi, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama pemegang hak atas nama Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah putusan ini dibacakan atau diucapkan atau setidak-tidaknya setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

Halaman 27 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat Konvensi uang sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan September 2017 berdasarkan terbitnya Akta Jual Beli, No. 75/2017, tanggal 25 September 2017, yang diterbitkan oleh PPAT / FITRI KARTIKASARI,S.H. sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap dengan secara tunai dan seketika;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 11 Mei 2020 dan atas Replik Penggugat Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 08 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) 3578144507730001. Tertanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) 3578141603780003. Tertanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk 3578140101086341. Tertanda P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3578140101086341. Tertanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017. Tertanda P-5
6. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018. Tertanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019. Tertanda P-7;
8. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020. Tertanda P-8;
9. Bukti Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No:3442 Di BPN-1 pada tahun 2017. Tertanda P-9;
10. Fotocopy Duplikat Surat Keterangan Lunas dari PT.BANK MEGA, Tbk. Tertanda P-10;
11. Fotocopy Akta Pejianjian Pengosongan Tanah dan Bangunan No.59 Tanggal 30 Mei 2017 yang dibuat **Notaris Indah Supraptiwi, S.H., M.Kn.** . Tertanda P-11;
12. Fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan serta Kuasa untuk Menjual No.27 Tanggal 12 September 2017 yang dibuat **Notaris Indah Supraptiwi, S.H., .** Tertanda P-12;
13. Fotocopy Akta Jual Beli No.75/2017 Tanggal 25-09-2017 yang dibuat **Notaris Fitri Kartikasari,SH.** Tertanda P-13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3442 Tahun 1989. Tertanda P-14;
15. Fotocopy Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) . Tertanda P-15;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak menjual. Tertanda P-16;
17. Fotocopy Foto Kantor PT.SGM. Tertanda P-17;
18. Fotocopy Foto Kantor **Notaris Indah Supraptiwi, SH., M.Kn.** Tertanda P-18;
19. Fotocopy Foto pada saat di Eksekusi Pertama oleh Pemuda Pancasila. Tertanda P-19;
20. Video Saat dieksekusi kedua oleh Pemuda Pancasila. Tertanda P-20;
21. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) 3578140309800002 an saudara kandung penggugat. Tertanda P-21;
22. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) No. 357842502100003 an saudara kandung penggugat. Tertanda P-22;

Halaman 28 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Surat Kesepakatan tanggal 06 Oktober 2017. Tertanda P-23;

24. Fotocopy SOMASII NO.02/MLM A/2018. Tertanda P-24;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sebagai berikut:

- 1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 3442, GS, Tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M2., nama yang berhak / atas nama : Ny. NUNIK ANGGRAINI (11-08-1988), diterbitkan tanggal 23-09-1989 oleh Kantor Pertanahan Kodya Surabaya (sekarang Kantor Pertanahan Kota Surabaya I); Bukti T-I.K/PR:**
- 2. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor : 4915/2012, Peringkat I (Pertama), nama pemegang Sertifikat Hak Tanggungan : PT. BANK MEGA, Tbk. berkedudukan di Jakarta, Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan Objek Hak Tanggungan, Jenis Sertifikat Hak Milik, No.3442/Kel. Manukan Kulon, dibuat oleh Hj. EVA FITRI SAGITARINI, S.H., / selaku PPAT di Kota Surabaya .Bukti T-I.K/PR-2 :**
- 3. Fotocopy: Akta "Jual Beli", No. 75/2017, Tanggal 25-09-2017, yang dibuat oleh FITRIKARTIKASARI, S.H./ PPAT di Surabaya ; Bukti T-I.K/PR-3**
- 4. Fotocopy Akta "Perjanjian Ikatan Tual Beli Tanah dan Bangunan", No. 58, Tanggal 30 Mei 2017, antara Nona YULI ARI ANI / selaku Penjual dengan persetujuan Tuan ARI WIBOWO dan Tuan ANAS HARYO NUGROHO dengan Ny. NUNIK ANGGRAINI / selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan INDAH SUPRAPWATI, S.H., M.Kn. / Notaris / Tergugat II; Bukti T-I.K/PR-4:**
- 5. Fotocopy: Akta "Perjanjian Ikatan Tual Beli Tanah dan Bangunan serta Kuasa Untuk Menjual". No. 27, Tgl. 12 September 2017, antara Nona YULI ARI ANI dengan ~Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang dibuat dihadapan INDAH SUPRAPWATI, S.H., M.Kn./ Notaris /sebagai Tergugat II; Bukti T-I.K/PR-5**
- 6. Fotocopy Akta "Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan", No. 59, Tanggal 30 Mei 2017, antara Nona YULI ARI ANI/Penjual, telah mendapat persetujuan dari saudara- saudaranya bernama Tuan ARI WIBOWO dan Tuan ANAS HARYO NUGROHO, yang dibuat dihadapan INDAH SUPRAPWATI, S.H., M.Kn./ Notaris / Tergugat II; Bukti T-I.K/PR-6;**
- 7. Fotocopy Surat Keterangan Lunas, No.69/RSBY-CUS/17, Tgl 31-05-2017; Bukti T-I.K/PR-7:**
- 8. Fotocopy Surat PT. Bank Mega, Tbk., "Tanda Terima Kembali Dokumen", Nomor : 69/SBY-CUS/17, tertanggal 02 Juni 2017 Bukti T-I.K/PR-8:**

Halaman 29 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy: Foto Penggugat, ANAS HARYO NUGROHO, ARI WIBOWO saat penandatanganan Akta-Akta Notariil, dibuat dihadapan END AH SUPRAPWATI,S.H.,M.Kn./Notaris/Tergugat II; Bukti T-I.K/PR-9
10. Fotocopy: Foto Penggugat, ANAS HARYO NUGROHO/debitur dan ARI WIBOWO, saat menerima surat-surat dan Sertifikat Hak Milik dari BAMBANG ISHARSONO / selaku Acceptance Manager Bank MEGA, Tbk. Surabaya, tertanggal 6 Mei 2017; Bukti T-I.K/PR-10
11. Fotocopy: Surat Kuasa Pengambilan Sertifikat / SHM pada Bank MEGA,Tbk. Tropodo Kabupaten Sidorjo, tgl. 30 Mei 2017; Bukti T-I.K/PR-11
12. Fotocopy: Penghapusan Hak Tanggungan,No.^4915/2012,Bank Mega,tbk, kepada Kakan Pertanahan Kota Surabaya I,tgl 31-05-2017; Bukti T-I.^PR-12

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat hak Milik / SHM, No. 3442, GS, Tgl. 15-09-1989, No.15228, Luas 97 M2., nama yang berhak / atas nama : Ny. NUNIK ANGGRAINI (11-08-1988), diterbitkan tgl. 23-09-1989 oleh Kantor Pertanahan Kodya Surabaya (sekarang Kantor Pertanahan Kota Surabaya I); Bukti TT.K/P.R-1 :
2. Fotocopy Bukti Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor : 4915/2012, Peringkat I (Pertama), nama pemegang Sertifikat Hak Tanggungan : PT. BANK MEGA,Tbk. berkedudukan di Jakarta, Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 125.000.000,- (*seratus dua puluh lima juta rupiah*), dengan Objek Hak Tanggungan, Jenis Hak Milik, No. 3442/Kel. Manukan Kulon, yang dibuat oleh Hj. EVA FITRI SAGITARINI,S.H., / selaku PPAT di Kota Surabaya I; TT.K/P.R-1:
3. Fotocopy **Bukti**: Akta "Jual Beli", No. 75/2017, Tanggal 25-09-2017, dibuat oleh FITRIKARTIKASARI,S.H. / PPAT di Surabaya; **TT.K/P.R-3**
4. **Fotocopy** Bukti Akta "Perjanjian Ikatan Tual Beli Tanah dan Bangunan", No. 58, Tanggal 30 Mei 2017. **antara Nona YULI ARI ANI dengan persetujuan Tuan ARIN WIBOWO dan Tuan ANAS HARYO NUGROHO dengan Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang dibuat dihadapan INDAH SUPRAPWAH,S.H., M.Kn./Notaris / sebagai Tergugat II; TT.K/P.R-4:**
5. **Fotocopy** Bukti Akta "Perjanjian Ikatan Tual Beli Tanah dan Bangunan serta Kuasa Untuk Menjual", No. 27, Tgl. 12 September 2017, **antara Nona YULI ARI ANI dengan Ny. NUNIK ANGGRAINI, yang dibuat dihadapan INDAH SUPRAPWATI,S.H.,M.Kn./ Notaris /sebagai Tergugat II; TT.K/P.R-5 :**
6. **Fotocopy** Bukti Akta "Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan", No. 59, Tanggal 30 Mei 2017. **antara Nona YULI ARI ANI, mendapat persetujuan dari**

Halaman 30 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara-saudaranya bernama TT.K/P.R-6 :

7. Fotocopy **Bukti** Surat Keterangan Lunas, No.69/RSBY-CUS/17, Tgl 31-05-2017

TT.K/P.R-7:

8. Fotocopy **Bukti** Surat PT. Bank Mega, Tbk., "Tanda Terima Kembalikan Dokumen",

No. 69/RSBY-CUS/17, tertanggal 02 Juni 2017; **TT.K/P.R-8:**

9. Fotocopy **Bukti** Foto Penggugat (YULI ARI ANI, ANAS HARYO NUGROHO dan ARI WIBOWO) saat penandatanganan Akta-Akta **TT.K/P.R-9 :**

10. Fotocopy **Bukti** Foto Penggugat / YULI ARI ANI dan ANAS HARYO NUGROHO / selaku Debitur serta ARI WIBOWO, saat menerima surat-surat dan Sertifikat dari BAMBANG ISHARSONO / selaku Acceptance Manager Bank MEGA, Tbk. Surabaya, tertanggal 6 Mei 2017; **TT.K/P.R-10:**

11. Fotocopy **Bukti** Penghapusan Hak Tanggungan, No.4915/2012, Bank Mega, Tbk., kepada Kakan Pertanahan Kota Surabaya I, tgl.31-05- 2017; **T-I.K/PR-12:**

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 09 Juli 2019 , selanjutnya para pihak yang berperkara sama-sama menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terungkap di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif)
 - 1 Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I beralamat di Jl. Taruna Gang Aspol Wage I/7.B, Kec. Taman, Kabupaten Sidoarjo Dusun Bareng Gang I/14, RT.001/RW001, Desa Banter, Kec. Benjeng, Kab. Gresik, sebagaimana dalam format gugatan Penggugat, demikianpun gugatan Penggugat terhadap Tergugat II beralamatkan di Kabupaten Lamongan dan Turut Tergugat di Kab. Gresik artinya gugatan Penggugat seharusnya diajukan pada alamat/domisili salah satu wilayah hukum Tergugat I dan Tergugat II atau Turut Tergugat, bukan di Pengadilan Negeri Surabaya;
 - 2 Bahwa secara ex officio Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara a quo, dikarenakan gugatan tersebut adalah keliru dan salah mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif), maka gugatan yang demikian itu haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 31 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Tentang Kekurangan Pihak (*pluribus litis consortium*)

- 1 Bahwa gugatan Penggugat adalah yang berkaitan tentang:
 - 1.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, No. 58, tgl 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Supraptiwi, S.H., M.Kn.;
 - 1.2. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27, tgl 12 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Supraptiwi, S.H., M.Kn.;
 - 1.3. Akta Jual Beli, No. 75/2013, tgl 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Fitri Kartikasari, S.H.;
 - 1.4. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan, No. 59, tgl 30 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Supraptiwi, S.H., M.Kn.;
 - 1.5. SHM, No. 3342/Kel. Manukan Kulon, GS, tgl. 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M², nama pemegang hak a/n. Ny. Nunik Aggraini, yang diterbitkan tgl 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya;
- 2 Bahwa Penggugat pada kenyataannya tidak menarik:
 - 2.1. Fitri Kartikasari, S.H., selaku PPAT yang membuat AJB, No. 75/2013, tgl 25 September 2017;
 - 2.2. Kantor Badan Pertanahan Surabaya/selaku Pejabat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM), No. 3342/Kel. Manukan Kulon, Gambar Situasi, tgl 15-09-1989, No. 15228, Luas 97 M², nama pemegang hak atas nama Ny. Nunik Anggraini, yang diterbitkan tanggal 23-9-1989 oleh Badan Pertanahan Kotamadya Surabaya;
 - 2.3. PT. Bank Mega, Tbk., berkedudukan di Jakarta/di Surabaya selaku pemegang Hak Tanggungan (khusus eksepsi Tergugat);
 - 2.4. Hajjah Eva Fitri Sagitarini, S.H./selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Jakarta (khusus eksepsi Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Eksepsi ad. 1. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif);

Menimbang, bahwa Kompetensi Relatif diartikan kewenangan Pengadilan untuk menangani / mengadili suatu sengketa/perkara didasarkan pada tempat/ lokasi/ domisili para pihak yang bersengketa atau didasarkan pada dimana obyek yang disengketakan berada atau dengan kata lain Kompetensi Relatif adalah Kewenangan Pengadilan untuk menangani perkara sesuai dengan wilayah hukum (yuridiksi) yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR (Pasal 142 Rbg) untuk menentukan Kompetensi Relatif ini digunakan 4 (empat) asas yaitu:

- 1 Gugatan diajukan di Pengadilan dimana Tergugat berdomisili (*actor sequitur forum rei*);
- 2 Gugatan diajukan dimana benda tetap yang menjadi obyek sengketa berada (*forum rei sita*);
- 3 Gugatan diajukan di salah satu Pengadilan tempat tinggal Tergugat jika Tergugat lebih dari satu orang;

Halaman 32 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Gugatan diajukan di salah satu Pengadilan yang dipilih/disepakati;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 4 UU No. 8 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum: Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau di Ibukota Kabupaten dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 4 UU No. 8 tahun 2004 tersebut maka Pengadilan Negeri Surabaya berkedudukan di Kotamadya Surabaya, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Surabaya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis teliti gugatan Penggugat, gugatan Penggugat diajukan/ditujukan kepada:

- 1 Merlisnawati beralamat di Jalan Taruna gang Aspol Wage I No. 7B Taman Sidoarjo sebagai Tergugat I;
- 2 Notaris Indah Supraptiwi, S.H., M.Kn., beralamat di Ruko Kaliulik Blok K No. 4, Tumenggungan, Beringin-Lamongan sebagai Tergugat II;
- 3 Nunik Anggraini, Dusun Bareng gg 1/14 RT/RW 001/001, Desa Banter, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik;

Menimbang, bahwa terhadap alamat tempat tinggal Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat tidak membantahnya, bahkan secara implisit dalam jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat membenarkan alamat Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I beralamat di Sidoarjo, Tergugat II beralamat di Lamongan dan Turut Tergugat beralamat di Gresik, sedangkan Sidoarjo, Lamongan dan Gresik berdasarkan Pasal 4 UU No. 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum tidak termasuk daerah hukum/wilayah Surabaya yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat tidak berada dalam satu wilayah hukum maka berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR/Pasal 142 ayat (2) Rbg, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat salah satu dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat tinggal menurut pilihan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat ad 1 beralasan hukum dan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat ad 1 tersebut diterima maka dengan tanpa perlu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat lainnya maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat diterima maka dengan tanpa perlu mempertimbangkan pokok perkara dalam Konpensasi dan Rekonpensasi maka gugatan Penggugat Konpensasi dan gugatan Penggugat Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 33 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat diterima, gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima dan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima maka Penggugat Kompensi berada di pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal 118 HIR/ Paal 142 Rbg, Pasal 136 HIR / Pasal 162 Rbg UU No. 8 tahun 2004 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.694.000,-, (satu Juta enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Rabu, tanggal 14 Oktober 2020 yang dihadiri Dewi Iswani, S.H., M.H sebagai hakim ketua ,. Khusaini, S.H., M.H., dan Pesta Partogi HS , S.H., M.Hum. masing-masing sebagai hakim anggota dan diucapkan pada hari **Kamis, 22 Oktober 2020** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, disertai Panitera Pengganti Robin, S.H., dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

..

Dewi Iswani, S.H., M.H

Khusaini, S.H., M.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan No.971/Pdt.G/2019/PN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pesta Partoti HS, S.H., M.H.um

Panitera Pengganti,

Robin, S.H..

Perincian biaya-biaya :

- Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....	Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan-2.....	Rp. 1.513.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....	Rp. 40.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi.....	Rp. 10.000,-
- Surat Kuasa	Rp. 10.000,- +
Jumlah	Rp. 1.694.000,- (satu Juta enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)